ORIGINALE

D

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTI: 4063/2019
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 27 FACCIATE.

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Aree
Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi

AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE
Ai sensi art. 18 D.P.R. 28/12/2000 n. 445, certifico che il presente documento è conforme all'originale
composto da n. 15 fogli.
Milano lì, 08 NOV. 2019

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Aree
Il Direttore di Area
Arch. Giancarlo Tancredi

STADIO DI MILANO

VALORIZZAZIONE
AMBITO SAN SIRO

STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

5 LUGLIO 2019

YARD

INDICE

YARD

PROMOTORI

Clubs: AC Milan S.p.A. – FC Internazionale Milano S.p.A.

Consulenti

YARD S.p.A. - Project Management e Piano Economico Finanziario

CEAS S.r.l. Società di Ingegneria - Studio di Fattibilità

CBRE - Analisi del Mercato Immobiliare/Assunzioni commerciali
Goldman Sachs International - Analisi Finanziaria
Legends - Analisi del Mercato Impianti Sportivi Stadio

Adviser Legale
Studio Ammlex - Amministrativisti Associati
Avv. Marta Spaini

Altri Consulenti
Ariatta Ingegneria dei Sistemi S.R.L.– Consulente Impiantistica immobili complementari all'intervento di Sostenibilità Ambientale
Arch. Umberto Bloise - Consulente Urbanistica
Concrete Acoustics - Consulente Acustico
GAD- Global Assistance Development S.r.l. - Consulente Cost Analysis e Value Engineering
GAe Engineering S.r.l. - Consulenza in Materia di Sicurezza e Prevenzione Incendi
Arch. Patrizia Pozzi - Consulente Landscape
Righetti & Monte Ingegneri e Architetti Associati - Consulente Studio del Traffico
Società Lombarda di Archeologia S.r.l.- Consulente Valutazione Preliminare Rischio Archeologico
Systematica S.r.l. - Consulente Progettazione Viabilistica
Studio Idrogeologico S.r.l. - Consulente Idrogeologia, Geologia, Idraulica
Tecno Habitat S.p.A - Consulente Caratterizzazione dei Suoli, gestione potenziali Rifiuti, Inquinamento Atmosferico
Tractebel Engie – Energy Masterplan e impiantistica Stadio

PREMESSA

Il presente documento di Piano Economico Finanziario è stato elaborato con riferimento a quanto previsto dal comma 304, della Legge 147/2013, nonché dall'Art. 14 DPR. 207/2010 e dal D.lgs. 50/2016, comma 5-5 bis e 6, per la realizzazione di impianti sportivi.

L'Analisi è stata sviluppata considerando la componente progettuale dell'intervento:

- Capitolo 1- "*Analisi della Componente Progettuale*",
- Capitoli 2 - "*Stima dei Costi*",
- Capitolo 3. *"Contributo Costo di Costruzione"*,
- Capitolo 4. *"Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria"*.

Sono state analizzate le assunzioni dei ricavi generati dall'intervento per la definizione del bilancio Economico Finanziario, per la verifica della sostenibilità dell'intervento. Tali assunzioni sono state operate sulla base dello stato progettuale attuale e potranno subire i necessari adeguamenti in conseguenza dello sviluppo dei progetti e della maggiore definizione delle scelte effettuate.

L'Analisi della Fattibilità Finanziaria (costi e ricavi) è definita, pertanto, sia con riferimento alla fase di realizzazione del complesso che alla fase di gestione dell'impianto sportivo e delle strutture connesse, necessarie per rendere sostenibile l'investimento.

I capitoli che seguono sono stati organizzati come segue:

1. **Analisi della componente progettuale**
2. **Stima Sommaria dei Costi**
3. **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**
4. **Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**
5. **Contributo Costo di Costruzione**
6. **Standard e monetizzazioni**
7. **Analisi Economica Finanziaria**
8. **Conclusioni**

1- ANALISI DELLA COMPONENTE PROGETTUALE

Il Piano Economico Finanziario ha preso in considerazione l'analisi della componente progettuale dell'intero complesso di intervento dello Stadio di Milano, al fine di dimostrarne la sostenibilità sia tecnica che economica.

Nella fase di progettazione si è proceduto a dividere l'area in due Comparti:

- **Comparto Stadio,** dove viene attuata la Grande Funzione Urbana, la cui superficie non rientra nel calcolo della SL.
- **Comparto Multifunzionale,** costituito dalle funzioni accessorie e compatibili qui di seguito riportate, per una SL di 165.769 mq, come riportato nella Tabella 1.

AC Milan S.p.A e FC Internazionale Milano S.p.A (di seguito i "Promotori") hanno come obbiettivo la costruzione di un nuovo Stadio che avrà una capienza di circa 60.000 posti. Sarà organizzato per ospitare i Match-Day, le attività complementari, i concerti, le attività culturali e ricreative, adeguato alle esigenze del futuro, soddisfacendo i requisiti di sicurezza nazionale previsti dalle normative vigenti e tecnologicamente dotato di tutte le necessarie innovazioni.

Come meglio indicato nella Relazione Illustrativa, il nuovo Stadio diventerà un polo vitale per la città di Milano e sarà in grado d'accogliere i visitatori 365 giorni/anno, anche attraverso lo sviluppo del Comparto Multifunzionale che, in aggiunta allo Stadio, assicura il mix funzionale necessario alla complessiva rigenerazione dell'ambito urbano interessato.

Il Comparto Multifunzionale sarà composto dalle seguenti funzioni:

- Terziario/Uffici;
- Centro Congressi/Luogo per Eventi Internazionali;
- Servizi Commerciali, Food/Beverage;
- Intrattenimento;
- Ricettivo.

A seguito di un lungo studio dedicato all'analisi di tutte le variabili in grado di migliorare e/o condizionare il progetto, si è giunti a prevedere la dotazione

infrastrutturale del progetto, che migliorerà l'accessibilità dell'intero quartiere.

Nelle Tabelle 3 e 4, a pagina 9, sono riportate le descrizioni ed i conteggi relativamente a:

- Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a servizio dell'area di intervento (vedi Tabella 3 e 4);
- Rifacimento del Tunnel Patroclo, come elemento di connettivo urbano (vedi Tabella 3).

Si è giunti, pertanto, a considerare nella loro interezza la totalità delle opere da realizzare, valutandone le loro caratteristiche tecniche e determinando la "Stima Sommaria dei Costi", come descritta al successivo Capitolo 2.

SUPERFICI SL E GLA DELLA COMPONENTE STADIO E COMPONENTE MULTIFUNZIONALE

TABELLA 1: SUPERFICI (mq)		SL	GLA
	Stadio	-	-
Commerciale	Centro Commerciale	77.000	77.000
	Intrattenimento	13.000	13.000
Ricettivo	Hotel	11.190	15.000
	SPA	4.930	5.000
	Centro Congressi	4.000	4.000
	Uffici	55.649	66.000
	TOTALE	**165.769**	**180.000**
			GBA
Parcheggi	Parcheggi – pertinenziali e viabilità interna		49.761
	Parcheggi – rotazione e viabilità interna		95.123
	Locali tecnici + area logistica e rampe di penetrazione nord		24.384

L'individuazione delle funzioni e delle destinazioni deve ritenersi meramente indicativa e suscettibile di modifiche nel prosieguo del procedimento.

2- STIMA SOMMARIA DEI COSTI

In sede di redazione del Progetto, è stata realizzata la Stima dei Costi dell'Intervento, rientranti nel Quadro Economico dell'Investimento.

Le assunzioni principali, ove è stato possibile, hanno sviluppato la Stima Sommaria dei Costi (come riportato in Tabella 2 e 2.1), basandosi sul Prezziario della Regione Lombardia 2019, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50, come strumento di riferimento per la quantificazione preventiva della progettazione e della realizzazione delle opere.

TOTALE STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELL'INTERVENTO

TABELLA 2: STIMA SOMMARIA DEI COSTI		
A) STIMA DEI LAVORI		
A.1) STIMA DEI LAVORI:		
Descrizione		**Euro**
NUOVO STADIO - AREA OVEST DEL COMPARTO		
a.1.1	OPERE EDILI STRUTTURA IMPIANTI FINITURE	503.100.000,00
a.1.2	OPERE BONIFICA	2.730.000,00
ALTRE OPERE - AREA EST DEL COMPARTO		
a.1.3	OPERE EDILI STRUTTURA IMPIANTI FINITURE COMPONENTE EDILIZIA MULTIFUNZIONALE	379.424.711,25
a.1.4	OPERE BONIFICA	2.145.000,00
a.1.5	OPERE DI DEMOLIZIONE STADIO ESISTENTE	43.875.000,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE		
a.1.6	OPERE DI URBANIZZAZIONE NUOVO RIFACIMENTO TUNNEL - PATROCLO	29.250.000,00
a.1.7	OPERE DI URBANIZZAZIONE AREA OVEST	14.986.968,75
a.1.8	OPERE DI URBANIZZAZIONE AREA EST	34.969.593,75
TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA		**1.010.481.273,75**
A.2) ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO:		
Descrizione		**Euro**
a.2.1	ONERI PER LA SICUREZZA — EVENTUALI SOMME A DISPOSIZIONE PER ONERI PER ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA E COORDINAMENTO	25.909.776,25
TOTALE LAVORI - A) = A.1 + A.2		**1.036.391.050,00**

L'IVA, in via conservativa è stata calcolata con aliquota al 22%.

TABELLA 2.1: STIMA SOMMARIA DEI COSTI		
B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:		
	Descrizione	**Euro**
b1	Rilievi, accertamenti e indagini (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	2.884.615,38
b2	Allacciamenti ai pubblici servizi	5.000.000,00
b3	Imprevisti (2,8% di A)	29.017.751,60
b4	Accantonamento di cui all'art. 106 c. 1 lettera a del D.Lgs. 50/2016 (1% di A)	10.363.910,50
b5	**Spese tecniche relative a:**	
b5.1	Assicurazione dei dipendenti e beni strumentali -art. 24 c.4 D. Lgs. 50/2016 - non soggetto ad I.V.A. (0,2% di A)	2.072.782,10
b5.2	Spese per la progettazione esecutiva (art. 23 co. 11 e art. 24 co. 8 D.Lgs. 50/2016). Soggetto a ribasso (4,8% di A). (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	47.833.433,08
b5.3	Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione - CSP (0,3% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	2.989.589,57
b5.4	RUP/RL/DL Art. 113 c. 2d Lgs. 50/2016 (2,2% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	21.923.656,83
b5.5	Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione - CSE (0,7% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	6.975.708,99
b5.6	Accantonamento di cui all'art. 113, c.3 D. Lgs. 50/2016 - non soggetto ad I.V.A. (1,6% di A)	16.582.256,80
b6	Spese per attività di consulenza o di supporto - Frazionamenti Catasto (0,2% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	1.993.059,71
b7	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	200.000,00
b8	**Altre spese previste dal Capitolato Speciale**	
b8.1	Collaudo tecnico amministrativo (1% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	9.965.298,56
b8.2	Collaudo statico (0,7% del costo delle strutture) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	2.019.230,77
b8.3	Altri eventuali collaudi specialistici (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	865.384,62
b9	Contributo a favore dell'Autorità di Vigilanza LL.PP. - non soggetto ad I.V.A.	10.000,00
b10	**Altro**	
b10.1	Adeguamento impianti I.P. e semaforici	210.000,00
b10.2	CNPAIA 4% sulle voci (b1 - b5.2 - b5.3 - b5.4 - b5.5 - b.6 - b8.1 - b8.2 - b8.3)	3.897.999,10
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (ESCLUSA IVA) - B)		**164.804.677,60**
TOTALE - A) + B) (ESCLUSA IVA)		**1.201.195.727,60**
	I.V.A.	
	IVA 22% su Importo Opere (A - b3 - b4)	236.669.996,66
	IVA 22% su Altri Importi (b1.2 - b2 - b5.2 - b5.3 - b5.4 - b5.5 - b6 - b7 - b8.1 - b8.2 - b8.3 - b10.1 - b10.2)	23.486.754,85
TOTALE - A) + B) (INCLUSO IVA)		**1.461.352.479,11**
c	Accantonamento di cui all'art, 113, c.4 D. Lgs. 50/2016 - non soggetto ad I.V.A.	4.145.564,20
TOTALE - A) + B) + C) (INCLUSO IVA)		**1.465.498.043,31**

3- OPERE DI URBANIZZAZIONE

I Promotori intendono procedere con l'esecuzione diretta delle Opere d'Urbanizzazione Primaria e Secondaria a scomputo totale e/o parziale, ai sensi dell'Art. 16, D.P.R. n. 380/2001.

Il costo totale per tali opere, riportato nelle Tabelle 3, 4 e 5, rappresenta il costo effettivo delle medesime, stimato e calcolato sulla base del Prezziario della Regione Lombardia 2019, ai sensi dell'Art. 23 del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50, pari a **81,2 ML/€** (escluso IVA).

Le Opere di Urbanizzazione Primaria, sono calcolate, come prescritto dall'Art. 16.7 e 7 bis, D.P.R. n. 380/2001 e qui di seguito riportate.

TABELLA 3: Opere d'Urbanizzazione Primaria	COMPONENTE STADIO	COMPONENTE MULTIFUNZIONALE	TOTALE
Rete gas; rete idrica acquedotto; rete telefonica; rete elettrica	€900.000	€2.100.000	€3.000.000
Viabilità primaria - modifiche viabilità Patroclo	€30.000.000	€0	€30.000.000
Viabilità secondaria; svincoli di ingresso ai parcheggi; svincoli di accesso all'area	€1.866.000	€4.354.000	€6.220.000
Illuminazione pubblica	€465.750	€1.086.750	€1.552.500
Sottoservizi più varie	€1.125.000	€2.625.000	€3.750.000
TOTALE (escluso IVA)	**€34.356.750**	**€10.165.750**	**€44.522.500**

Le Opere di Urbanizzazione Secondaria sono calcolate, come prescritto dall'Art. 16.8 D.P.R. n°380/2001 e qui di seguito riportate.

TABELLA 4: Opere d'Urbanizzazione Secondaria	COMPONENTE STADIO	COMPONENTE MULTIFUNZIONALE	TOTALE
Parco verde; percorsi nel verde; arredi verde; parco attrezzato verde	€2.178.000	€5.082.000	€7.260.000
Piazze; percorsi pedonali; percorsi ciclabili; parcheggi pubblici	€8.836.500	€20.618.500	€29.455.000
TOTALE (escluso IVA)	**€11.014.500**	**€25.700.500**	**€36.715.000**

Costo Totale Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

TABELLA 5: Costo Totale Opere Previste	COMPONENTE STADIO	COMPONENTE MULTIFUNZIONALE	TOTALE
Interventi di urbanizzazione primaria totale	€34.356.750	€10.165.750	€44.522.500
Interventi di urbanizzazione secondaria totale	€11.014.500	€25.700.500	€36.715.000
TOTALE (escluso IVA)	**€45.371.250**	**€35.866.250**	**€81.237.500**

Tali costi sono riportati includendo gli oneri per l'attuazione dei Piani di Sicurezza e Coordinamento. Per gli importi al netto degli oneri di Sicurezza e Coordinamento, vedere le Tabelle 12 e 13.

4-ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il totale degli Oneri d'Urbanizzazione Primaria e Secondaria ammonta a **55ML/€** (escluso IVA), contro un investimento in Opere di Urbanizzazione da realizzare pari a **81,2 ML/€** (escluso IVA). Nelle Tabelle 6, 7 e 8 sono rappresentati i totali degli **Oneri d'urbanizzazione Primaria e Secondaria,** calcolati ai sensi dell'Art. 16 D.P.R n.380/2001 e sulla base dei valori Tabellari approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 73/2007.

TOTALI ONERI D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

TABELLA 6: Oneri d'Urbanizzazione Primaria	SL	€/mq	Totale
Commerciale	90.000	€193,97	€17.457.300
Terziario direzionale	55.649	€193,97	€10.794.169
Ricettivo	20.120	€124,50	€2.504.940
TOTALE			**€30.756.409**

TOTALI ONERI D'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

TABELLA 7: Oneri d'Urbanizzazione Secondaria	SL	€/mq	Totale
Commerciale	90.000	€152,43	€13.718.700
Terziario direzionale	55.649	€152,43	€8.482.524
Ricettivo	20.120	€101,44	€2.040.973
TOTALE			**€24.242.197**

TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

TABELLA 8: Totale Oneri	SL	€/mq	Totale
Commerciale	90.000	€346,40	€31.176.000
Terziario direzionale	55.649	€346,40	€19.276.692
Ricettivo	20.120	€225,94	€4.545.913
TOTALE			**€54.998.605**

Si è ritenuto in questa fase del progetto di non procedere all'applicazione dei coefficienti di riduzione degli Oneri di Urbanizzazione. Lo stato di progettazione non consente ancora di determinare l'"*Indice di Prestazione Energetica*" minima (EPh) che ci riserviamo di applicare in una fase successiva di avanzamento della Progettazione.

Come rappresentato nella Tabella 9, l'importo totale delle Opere di Urbanizzazione previste, supera di **26,2 ML/€** (escluso IVA) l'importo totale degli Oneri di Urbanizzazione. La Tabella 9 illustra, infatti, il raffronto tra le opere previste da realizzare ed il totale degli Oneri di Urbanizzazione, di cui si richiede lo scomputo.

DIFFERENZA TRA OPERE DA REALIZZARE E ONERI DA VERSARE

TABELLA 9: Opere da Realizzare e Oneri da Versare	Totale
Importo totale opere previste (escluso IVA)	€81.237.500
Importo totale oneri	€54.998.605
Importo a Differenza	**€26.238.895**

5-CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Partendo dai Costi di Costruzione delle opere oggetto dell'intervento e sulla base della normativa vigente, si è proceduto a calcolare il Contributo commisurato al Costo di Costruzione che i Promotori dovranno sostenere per la realizzazione del progetto.

Il metodo applicato per calcolare il Contributo al Costo di Costruzione è riferito a quanto precisato nella Tabella dell'All.1, prodotta dal Comune di Milano – Settore Direzione Centrale, Sviluppo del Territorio.

Il risultato del calcolo per le singole destinazioni è riportato nella Tabella 10 ed è pari ad un totale di **31,4ML€** (escluso IVA).

TOTALE CALCOLO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA 10: Contributo Costo di Costruzione	Costo di Costruzione (escluso IVA)	Coefficiente	Totale
Commerciale	€162.000.000	10%	€16.200.000
Terziario direzionale	€108.900.000	10%	€10.890.000
Ricettivo	€43.050.000	10%	€4.305.000
TOTALE	**€313.950.000**		**€31.395.000**

I Promotori si riservano di rivedere l'importo totale del Contributo commisurato al Costo di Costruzione a seguito del consolidamento del Computo Metrico Estimativo del progetto nello sviluppo delle fasi successive della sua definizione nonché di proporne al Comune la corresponsione mediante realizzazione di opere a scomputo parziale dello stesso.

6- STANDARD E MONETIZZAZIONI

Si è assunto che l'assolvimento degli Standard riferiti all'area in oggetto, avvenga attraverso la realizzazione del nuovo Comparto Stadio che genera Standard sufficienti per l'intero intervento.

7-ANALISI ECONOMICA FINANZIARIA

L'Analisi del Piano Economico Finanziario si è posta l'obiettivo di verificare la Sostenibilità Economica Finanziaria dell'intervento, come articolato nel presente Studio di Fattibilità, tenendo in considerazione l'Analisi dei Costi di realizzazione dell'intervento, inclusi gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ed il Contributo Costo di Costruzione, evidenziati nei Paragrafi 2, 3, 4 e 5 e l'Analisi dei Ricavi, meglio rappresentati nelle Tabelle 17 e 18 a pagina 19-20 che chiariscono i punti di equilibrio dell'intervento.

Il processo è stato sviluppato attraverso:

- 7.1 - Approccio Metodologico
- 7.2 - Principali Assunzioni
- 7.3 - Conclusioni Analisi Economica Finanziaria

7.1 - Approccio Metodologico

L'Analisi Economica Finanziaria è stata elaborata tenendo in dovuta considerazione lo stato attuale in merito all'assetto di gestione dello Stadio Meazza da parte di AC Milan S.p.A. e FC Internazionale Milano S.p.A e lo **Scenario di Progetto** che prevede la realizzazione completa del nuovo Complesso composto dal Comparto Stadio e Comparto Multifunzionale. Quest'ultimo è destinato ad ospitare Terziario/Uffici, Centro Congressi/Eventi, Servizi Commerciali, Food/Beverage, Intrattenimento e Ricettivo.

L'Approccio Metodologico è stato sviluppato attraverso la definizione del "Cashflow incrementale", pari alla differenza dei due scenari sopra riportati.

7.2 - Principali Assunzioni

Le principali assunzioni sono riportate nei seguenti Paragrafi:

7.2.1. Assunzioni Temporali
7.2.2. Assunzioni dei Costi per la Realizzazione
7.2.3. Assunzioni Economiche Finanziarie

7.2.1. - Assunzioni temporali

Il **Comparto Stadio**, localizzato nella parte ovest dell'area, sarà il primo manufatto realizzato insieme ad una quota parte degli uffici, pari a circa 20.000 mq di GLA, al rifacimento del nuovo Tunnel Patroclo e al completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria riconducibili a questa prima parte dell'area di intervento. Per la realizzazione di tutte le opere è stata stimata una tempistica di 36 mesi.

A seguito del completamento del Comparto Stadio, prenderà avvio la realizzazione del **Comparto Multifunzionale** che, come prima opera, prevederà la demolizione del vecchio Stadio Meazza.
Il Comparto Multifunzionale, nella parte est dell'Ambito, sarà organizzato attorno ad una grande piazza sulla quale affacceranno il centro commerciale (SL pari a circa 77.000 mq) ubicato a sud lungo le vie Dessiè e dei Piccolomini, al di sopra del quale sarà collocato uno spazio per l'intrattenimento di 13.000 mq circa di SL e tre edifici a nord (di altezze diverse).
I tre edifici avranno funzione terziaria/uffici per un totale di circa 56.000 mq di SL e ricettivo/alberghiera/congressuale per circa 21.000 mq. L'articolazione delle funzioni oggi è indicativa e potrà essere affinata nelle successive fasi del procedimento.
È stata stimata una tempistica di realizzazione pari a 36 mesi, comprensiva della realizzazione di tutte le restanti Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

Pertanto, la durata complessiva dell'intervento proposto è stata stimata in **72 mesi**. Nelle Tabelle 11 e 11.1 a pagina 15, sono riportati i Cronoprogrammi stimati degli interventi delle opere descritte.

TABELLA 11: CRONOPROGRAMMA (# Mesi)			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
1	Opere di Bonifica	4 Mesi	■	■																																		
2	Opere di Urbanizzazione Parte Ovest	17 Mesi									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■														
3	Costruzione Stadio	36 Mesi	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
4	Costruzione Parcheggi Parte Ovest	9 Mesi														■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5	Costruzione Uffici Parte Ovest	19 Mesi																	■	■	■	■	■	■														
6	Opere di Demolizione	8 Mesi																	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
7	Costruzione Parcheggi Parte Est	20 Mesi																																				
8	Opere di Urbanizzazione Parte Est	6 Mesi																																				
9	Costruzione Commerciale	22 Mesi																																				
10	Costruzione Uffici Parte Est	22 Mesi																																				
11	Costruzione Hotel	19 Mesi																																				

TABELLA 11.1: CRONOPROGRAMMA (# Mesi)			37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
1	Opere di Bonifica	4 Mesi	■	■																																		
2	Opere di Urbanizzazione Parte Ovest	17 Mesi																																				
3	Costruzione Stadio	36 Mesi																																				
4	Costruzione Parcheggi Parte Ovest	9 Mesi																																				
5	Costruzione Uffici Parte Ovest	19 Mesi																																				
6	Opere di Demolizione	8 Mesi	■	■	■	■	■	■	■	■																												
7	Costruzione Parcheggi Parte Est	20 Mesi																																				
8	Opere di Urbanizzazione Parte Est	9 Mesi							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■										
9	Costruzione Commerciale	22 Mesi																												■	■	■	■	■	■	■	■	■
10	Costruzione Uffici Parte Est	22 Mesi															■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
11	Costruzione Hotel	19 Mesi															■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

YARD

7.2.2.- Assunzioni dei Costi per la realizzazione

In questo Paragrafo viene riportata la Stima dei Costi complessivi di realizzazione dell'intervento.

7.2.2.1. Gli importi complessivi dei Lavori necessari a realizzare il Comparto Stadio ed il Comparto Multifunzionale sono riportati nelle Tabelle 12 e 13 e ammontano rispettivamente a 564,2 ML/€ (escluso IVA) e 472,2 ML/€ (escluso IVA).

TABELLA 12: TOTALE IMPORTO LAVORI COMPARTO STADIO	
Costi di Bonifica	€2.730.000
Struttura e Finitura di Base	€204.750.000
Fondazioni Speciali per Condizioni Geotecniche e Riporti	€46.897.500
MEP, Equipment Complete, AV/IT e Security	€58.500.000
FF&E e Arredi Fissi	€48.750.000
Upgrade Finiture Effetti Speciali	€14.625.000
Completamento Area al Contorno in Prossimità Accessi e Circolazione Dedicata	€24.375.000
Attrezzatura di Comunicazione Speciale	€24.375.000
Costi Durante la Cantierizzazione	€80.827.500
Opere di Urbanizzazione Primaria	€33.497.831
Opere di Urbanizzazione Secondaria	€10.739.138
Costi di Sicurezza e Coordinamento	€14.104.281
Totale Importo Lavori Componente Stadio	**€564.171.250**

TABELLA 13: TOTALE IMPORTO LAVORI COMPARTO MULTIFUNZIONALE	
Costi di Bonifica	€2.145.000
Costi di Demolizione e Riporti	€43.875.000
Costi di Costruzione Hotel	€25.593.838
Costi di Costruzione Centro Congressi	€6.629.840
Costi di Costruzione Spa	€9.750.000
Costi di Costruzione Uffici	€106.177.598
Costi di Costruzione Commerciale	€135.135.000
Costi di Costruzione Leisure	€22.814.975
Costi di Costruzione Parcheggi	€73.323.461
Opere di Urbanizzazione Primaria	€9.911.606
Opere di Urbanizzazione Secondaria	€25.057.988
Costi di Sicurezza e Coordinamento	€11.805.495
Totale Importo Lavori Componente Multifunzionale	**€472.219.800**

7.2.2.2. Importi per le Parcelle Professionali, così come previsti dalla Lgs. 50/2016 e Importi relativi ai Costi Generali per la realizzazione delle opere.

TABELLA 14: TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
Rilievi, accertamenti e indagini (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	€2.884.615
Allacciamenti ai pubblici servizi	€5.000.000
Imprevisti (2,8% di A)	€29.017.752
Accantonamento di cui all'art. 106 c. 1 lettera a del D.Lgs. 50/2016 (1% di A)	€10.363.911
Assicurazione dei dipendenti e beni strumentali -art. 24 c.4 D. Lgs. 50/2016 - non soggetto ad I.V.A. (0,2% di A)	€2.072.782
Spese per la progettazione esecutiva (art. 23 co. 11 e art. 24 co. 8 D.Lgs. 50/2016). Soggetto a ribasso (4,8% di A). (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	€47.833.433
Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione - CSP (0,3% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	€2.989.590
RUP/RL/DL Art. 113 c. 2d Lgs. 50/2016 (2,2% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	€21.923.657
Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione - CSE (0,7% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	€6.975.709
Accantonamento di cui all'art. 113, c.3 D. Lgs. 50/2016 - non soggetto ad I.V.A. (1,6% di A)	€16.582.257
Spese per attività di consulenza o di supporto - Frazionamenti Catasto (0,2% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	€1.993.060
Eventuali spese per commissioni giudicatrici	€200.000
Collaudo tecnico amministrativo (1% di A) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	€9.965.299
Collaudo statico (0,7% del costo delle strutture) (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	€2.019.231
Altri eventuali collaudi specialistici (escluso 4% CNPAIA voce b.10.2)	€865.385
Contributo a favore dell'Autorità di Vigilanza LL.PP. - non soggetto ad I.V.A.	€10.000
Adeguamento impianti I.P. e semaforici	€210.000
CNPAIA 4% sulle voci (b1 - b5.2 - b5.3 - b5.4 - b5.5 - b.6 - b8.1 - b8.2 - b8.3)	€3.897.999
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (ESCLUSO IVA)	**€164.804.678**

7.2.2.3. Contributo Costo di Costruzione

Per la determinazione dell'importo del Contributo commisurato al Costo di Costruzione, pari a **31,4 ML/€** (escluso IVA), si rimanda al Paragrafo 5, Tabella 10 a pagina 11.

7.2.2.4. Totale Generale Importo dell'Intervento

TABELLA 15: TOTALE GENERALE IMPORTO dell'INTERVENTO	
Importo dei Lavori	€1.036.391.050
Importi per Figure Professionali e Altri Costi di Gestione	€164.804.678
Totale Stima dei Lavori e Somma a Disposizione dell'Amministrazione (Tabella 2)	€1.201.195.728
Importo Contributo Costo di Costruzione	€31.395.000
Totale Generale Importo dell'Intervento (escluso IVA)	€1.232.590.728

7.2.3 - Assunzioni Economiche Finanziarie

Il raggiungimento dell'Equilibrio Economico Finanziario dell'Intervento avviene alla fine dell'arco temporale di 32 anni.

Si è considerato di realizzare l'intervento mediante un finanziamento con *Loan to value* (LTV) di circa 90%, con una durata di 30 anni; un interesse totale di circa 5% annuo e un Piano di Ammortamento (non incluso nei flussi), basato su un *debt service coverage ratio* (DSCR) di 1,3.

Per quanto riguarda l'Inflazione, si è considerato il tasso annuale di 0,9%, sia sui costi che sui ricavi, desunto dalle proiezioni macroeconomiche per l'Italia, redatte dal Fondo Monetario Internazionale (*FMI World Economic Outlook, Projected Italian Economic Growth 2020*).

7.2.3.1. Stima dei Ricavi

La previsione attuale delle singole attività presenti nell'intervento sviluppa ricavi pari a **124 ML/€**. Nella Tabella 16 vengono riportate le singole voci.

TOTALE RICAVI COMPARTO STADIO E COMPARTO MULTIFUNZIONALE

TABELLA 16: Stima Sommaria dei Ricavi	
Comparto Stadio	
Naming Rights e Sponsors	**€18.800.000**
Concessioni e Parcheggi	**€7.400.000**
Altri Eventi	**€42.600.000**
Totale Ricavi Comparto Stadio	**€68.800.000**
Comparto Multifunzionale	
Ricavi Hotel + Centro Congressi + Spa	**€4.537.114**
Ricavi Uffici	**€18.057.600**
Ricavi Commerciale e Intrattenimento	**€26.457.975**
Ricavi Parcheggi	**€6.105.375**
Totale Ricavi Comparto Multifunzionale	**€55.158.064**
Totale Ricavi (escluso IVA)	**€123.958.064**

7.2.3.1.1. Ricavi Comparto Stadio

Escludendo i Match-Day, dedicati alle manifestazioni sportive, i ricavi ammontano a **68,8 ML/€** per le due squadre.

Nella Tabella 17, sono riportate le singole voci dei ricavi previsti per il Comparto Stadio.

TOTALE DETTAGLIO RICAVI COMPARTO STADIO

TABELLA 17: Ricavi Comparto Stadio	
Naming Rights	**€13.800.000**
Altri Sponsors	**€5.000.000**
Parcheggi	**€700.000**
Concessioni	**€6.700.000**
Tour/Museo	**€16.000.000**
Visite Turistiche	**€12.000.000**
Eventi	**€11.400.000**
Ristorazione	**€3.200.000**
Totale Ricavi Annui	**€68.800.000**

In merito alle singole voci, riportate nella Tabella 17, è opportuno precisare alcune assunzioni:

- Naming Rights: attraverso un'analisi di mercato realizzata a livello europeo, si è stimato per il *naming right* un contributo da parte degli Sponsor per una fee totale annuale pari a 13,8 ML/€;
- Altri Sponsors: così come è accaduto negli altri progetti europei e a seguito dell'analisi di mercato per il Comparto Stadio è ragionevole ipotizzare una collaborazione con partner strategici nazionali ed internazionali che realizzi una fee totale annuale pari a 5 ML/€;
- Parcheggi: sulla base dell'analisi di mercato si stimano gli introiti complessivi totali annuali pari a 0,7 ML/€;
- Concessioni: sulla base dell'analisi di mercato si stimano gli introiti complessivi totali annuali pari a 6,7 ML/€;
- Museo Nuovo Stadio: in base ad alcuni benchmark con interventi dello stesso tipo, si ritiene che andranno a visitare lo stadio ed il museo circa un milione di visitatori all'anno generando ricavi totali annuali pari a 16 ML/€;
- Visite Turistiche: Si è ipotizzato in aggiunta al flusso di visitatori per il Museo un ulteriore incremento di turisti interessati e coinvolti in attività non strettamente connesse ai team e al Museo, di circa 600.000 persone che genereranno ricavi per circa un totale annuale pari a 12 ML/€;
- Eventi: sulla base dell'analisi di mercato si stimano gli introiti complessivi pari a un totale annuale di 11,4 ML/€;
- Ristorazione: sulla base dell'analisi di mercato si stimano gli introiti complessivi per un totale annuale pari a 3,2 ML/€.

7.2.3.1.2. Ricavi Comparto Multifunzionale

A seguito delle Analisi di Mercato condotte dagli Advisor CBRE, i ricavi generati dal Comparto Multifunzionale, illustrati in Tabella 18, ammontano a **55,2 ML/€**.

TOTALE RICAVI COMPARTO MULTIFUNZIONALE

TABELLA 18: Ricavi Comparto Multifunzionale	
Commerciale	**€24.490.620**
Leisure	**€1.967.355**
Hotel + Centro Congressi	**€3.410.314**
SPA	**€1.126.800**
Uffici	**€18.057.600**
Parcheggi Uffici	**€705.375**
Parcheggi Retail	**€5.400.000**
Totale Ricavi Annui	**€55.158.064**

- Commerciale: svilupperà 77.000 mq di GLA in grado di ospitare anchor tenants, negozi di vicinato, servizi alla persona. Si è assunto di avere a pieno regime un *occupancy rate* del 95% che genererà ricavi pari a 24,5 ML/€;
- Leisure/Intrattenimento: svilupperà 13.000 mq di GLA in grado di ospitare 3.000 mq di fitness, 4.000 mq di cinema e 6.000 mq di edutainment. Si è assunto di avere a pieno regime un *occupancy rate* del 95% che genererà ricavi pari a 2 ML/€;
- Hotel e Centro Congressi: svilupperà 19.000 mq di GLA in grado di ospitare 15.000 mq di Hotel e 4.000 mq di Centro Congressi. Si è assunto di avere a pieno regime un *occupancy rate* del 100% che genererà ricavi pari a 3,4 ML/€;
- Spa: svilupperà 5.000 mq di GLA. Si è assunto di avere a pieno regime un *occupancy rate* del 100% che genererà ricavi pari a 1,1 ML/€;
- Uffici: svilupperà 66.000 mq di GLA. Si è assunto di avere a pieno regime un *occupancy rate* del 95% che genererà ricavi pari a 18 ML/€;
- Parcheggi Uffici/Retail: si è assunto di avere a pieno regime ricavi annui pari a 6,1 ML/€.

7.2.3.2. Analisi dei Costi di Gestione e Manutenzione Ordinaria

I costi complessivi per la Gestione e Manutenzione Ordinaria del Comparto Stadio e del Comparto Multifunzionale, ammontano a **43,6 ML/€** all'anno (escluso IVA), di cui:

- 36 ML/€ per il Comparto Stadio, esclusi i Match-Day,
- 7,6 ML/€ per il Comparto Multifunzionale.

TOTALE COSTI GESTIONE E MANUTENZIONE COMPARTO STADIO E COMPARTO MULTIFUNZIONALE

TABELLA 19: Costi di Gestione e Manutenzione Ordinaria	
Manutenzione, Security e Reception	€15.900.000
Altri Costi	€20.100.000
Totale Costi Comparto Stadio	**€36.000.000**
Assicurazione	€215.898
Imposte e Tributi Immobiliari	€7.069.200
Costi Corporative e Property Management	€340.000
Totale Costi Comparto Multifunzionale	**€7.625.098**
Totale Complessivo Costi	**€43.625.098**

7.2.3.3. Analisi dei Costi di Manutenzione Straordinaria

I Costi di Manutenzione Straordinaria rimangono invariati rispetto alla gestione attuale dello stadio.

7.2.3.4. Analisi degli Altri Costi di Gestione

Gli altri Costi di Gestione sono rappresentati dalle seguenti voci:

- Fee di Asset Management: 0,32% di Gross Asset Value (GAV) all'anno per un totale complessivo pari a **603,4 ML/€** nell'arco dei 90 anni.
- Costi di intermediazione immobiliare e marketing: 15% del Canone Lordo Annuo per le funzioni Hotel e Retail e 12% del Canone Lordo Annuo per gli Uffici per un totale complessivo pari a **8,1 ML/€** nell'arco dei 90 anni.

Y A R D

7.3 - Conclusioni Analisi Economica Finanziaria con Rientro al Trentaduesimo Anno

Si riportano, qui di seguito, i Flussi di Cassa del Progetto.

TABELLA 20: FLUSSI DI CASSA NETTI DELL'INTERVENTO (ML/€)

	Anno 0 2019	Anno 1 2020	Anno 2 2021	Anno 3 2022	Anno 4 2023	Anno 5 2024	Anno 6 2025	Anno 7 2026	Anno 8 2027	Anno 9 2028	Anno 10 2029	Anno 11 2030	Anno 12 2031	Anno 13 2032	Anno 14 2033	Anno 15 2034
Ricavi Incrementali																
Parcheggi	-	-	-	-	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,7
Concessioni	-	-	-	-	6,7	6,8	6,9	6,9	7,0	7,0	7,1	7,2	7,2	7,3	7,4	7,4
Naming Rights	-	-	-	-	13,8	13,9	14,0	14,1	14,3	14,4	14,5	14,6	14,8	14,9	15,0	15,2
Altri Sponsors	-	-	-	-	5,0	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3	5,3	5,4	5,4	5,5	5,5
Altri Eventi	-	-	-	-	42,6	43,0	43,4	43,8	44,2	44,6	45,0	45,4	45,8	46,2	46,6	47,0
Totale Ricavi Incrementali COMPARTO STADIO	-	-	-	-	€ 68,8	€ 69,4	€ 70,0	€ 70,6	€ 71,3	€ 71,9	€ 72,6	€ 73,2	€ 73,9	€ 74,5	€ 75,2	€ 75,9
Costi Incrementali																
Manutenzione, Security e Reception	-	-	-	-	€(15,9)	€(16,0)	€(16,2)	€(16,3)	€(16,4)	€(16,6)	€(16,7)	€(16,9)	€(17,0)	€(17,2)	€(17,4)	€(17,5)
Altri Costi	-	-	-	-	(20,1)	(20,3)	(20,4)	(20,6)	(20,8)	(21,0)	(21,2)	(21,4)	(21,6)	(21,8)	(22,0)	(22,2)
Totale Costi Incrementali COMPARTO STADIO	-	-	-	-	€(35,9)	€(36,3)	€(36,6)	€(36,9)	€(37,3)	€(37,6)	€(37,9)	€(38,3)	€(38,6)	€(39,0)	€(39,3)	€(39,7)
Concessione / Risparmio Costo di Affitto	-	-	-	-	€ 4,6	€ 4,6	€ 4,6	€ 4,7	€ 4,7	€ 4,8	€ 4,8	€ 4,9	€ 4,9	€ 4,9	€ 5,0	€ 5,0
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO STADIO	-	-	-	-	€ 37,4	€ 37,7	€ 38,0	€ 38,4	€ 38,7	€ 39,1	€ 39,4	€ 39,8	€ 40,1	€ 40,5	€ 40,9	€ 41,2
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO MULTIFUNZIONALE	-	-	-	-	€(3,6)	€ 3,5	€ 10,4	€ 13,1	€ 31,2	€ 34,1	€ 39,3	€ 39,7	€ 40,0	€ 40,4	€ 40,8	€ 41,1
Finanziamento																
Totale Interessi	-	-	-	-	€(59,8)	€(59,6)	€(59,0)	€(58,0)	€(56,7)	€(55,2)	€(53,7)	€(52,0)	€(50,1)	€(48,2)	€(46,1)	€(43,8)
Costi Totali Intervento COMPARTO STADIO	€(7,0)	€(55,2)	€(192,4)	€(332,7)	€(65,2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di Intermediazione Immobiliare e Marketing	-	-	-	€(0,9)	€(1,1)	€(0,3)	-	€(5,8)	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO MULTIFUNZIONALE	(5,02)	-	(7,5)	(28,9)	(51,6)	(106,9)	(256,3)	(123,8)								
Totale Costi Totali Intervento	€(12,0)	€(55,2)	€(200,0)	€(362,5)	€(117,9)	€(107,2)	€(256,3)	€(129,6)	-	-	-	-	-	-	-	-
Flussi di Cassa Netti	€(12,0)	€(55,2)	€(200,0)	€(362,5)	€(144,0)	€(125,7)	€(260,8)	€(136,0)	€ 13,2	€ 18,0	€ 25,1	€ 27,5	€ 30,0	€ 32,7	€ 35,6	€ 38,6
Concessione/Costo di Affitto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TABELLA 20.1: FLUSSI DI CASSA NETTI DELL'INTERVENTO (ML/€)

	Anno 16 2035	Anno 17 2036	Anno 18 2037	Anno 19 2038	Anno 20 2039	Anno 21 2040	Anno 22 2041	Anno 23 2042	Anno 24 2043	Anno 25 2044	Anno 26 2045	Anno 27 2046	Anno 28 2047	Anno 29 2048	Anno 30 2049	Anno 31 2050	Anno 32 2051
Ricavi Incrementali																	
Parcheggi	€ 0,7	€ 0,7	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,8	€ 0,9
Concessioni	7,5	7,6	7,6	7,7	7,8	7,8	7,9	8,0	8,1	8,1	8,2	8,3	8,4	8,4	8,5	8,6	8,7
Naming Rights	15,3	15,4	15,6	15,7	15,9	16,0	16,2	16,3	16,4	16,6	16,7	16,9	17,0	17,2	17,4	17,5	17,7
Altri Sponsors	5,6	5,6	5,7	5,7	5,8	5,8	5,9	5,9	6,0	6,0	6,1	6,1	6,2	6,3	6,3	6,4	6,4
Altri Eventi	47,4	47,9	48,3	48,7	49,2	49,6	50,1	50,5	51,0	51,4	51,9	52,3	52,8	53,3	53,8	54,3	54,7
Totale Ricavi Incrementali COMPARTO STADIO	€ 76,6	€ 77,2	€ 77,9	€ 78,6	€ 79,4	€ 80,1	€ 80,8	€ 81,5	€ 82,2	€ 83,0	€ 83,7	€ 84,5	€ 85,2	€ 86,0	€ 86,8	€ 87,6	€ 88,4
Costi Incrementali																	
Manutenzione, Security e Reception	€(17,7)	€(17,8)	€(18,0)	€(18,1)	€(18,3)	€(18,5)	€(18,6)	€(18,8)	€(19,0)	€(19,1)	€(19,3)	€(19,5)	€(19,7)	€(19,8)	€(20,0)	€(20,2)	€(20,4)
Altri Costi	(22,4)	(22,6)	(22,8)	(23,0)	(23,2)	(23,4)	(23,6)	(23,8)	(24,0)	(24,2)	(24,5)	(24,7)	(24,9)	(25,1)	(25,3)	(25,6)	(25,8)
Totale Costi Incrementali COMPARTO STADIO	€(40,0)	€(40,4)	€(40,7)	€(41,1)	€(41,5)	€(41,9)	€(42,2)	€(42,6)	€(43,0)	€(43,4)	€(43,8)	€(44,2)	€(44,6)	€(45,0)	€(45,4)	€(45,8)	€(46,2)
Concessione / Risparmio Costo di Affitto	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,2	€ 5,2	€ 5,3	€ 5,3	€ 5,4	€ 5,4	€ 5,5	€ 5,5	€ 5,6	€ 5,6	€ 5,7	€ 5,7	€ 5,8	€ 5,8	€ 5,9
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO STADIO	€ 41,6	€ 42,0	€ 42,4	€ 42,7	€ 43,1	€ 43,5	€ 43,9	€ 44,3	€ 44,7	€ 45,1	€ 45,5	€ 45,9	€ 46,3	€ 46,8	€ 47,2	€ 41,8	€ 42,2
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO MULTIFUNZIONALE	€ 41,5	€ 41,9	€ 42,2	€ 42,6	€ 43,0	€ 43,4	€ 43,8	€ 44,2	€ 44,6	€ 45,0	€ 45,4	€ 45,8	€ 46,2	€ 46,6	€ 47,0	€ 47,5	€ 47,9
Finanziamento																	
Totale Interessi	€(41,4)	€(38,8)	€(36,1)	€(33,1)	€(30,0)	€(26,6)	€(23,8)	€(21,1)	€(18,1)	€(15,0)	€(11,6)	€(8,0)	€(4,1)	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO STADIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di Intermediazione Immobiliare e Marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO MULTIFUNZIONALE																	
Totale Costi Totali Intervento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flussi di Cassa Netti	€ 41,7	€ 45,0	€ 48,6	€ 52,3	€ 56,2	€ 60,3	€ 63,9	€ 67,4	€ 71,1	€ 75,1	€ 79,3	€ 83,7	€ 88,4	€ 93,4	€ 94,2	€ 95,1	€ 95,9
Concessione/Costo di Affitto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Si riporta l'Analisi riassuntiva dei Flussi di Cassa Netti dell'intervento durante i primi 32 anni del Progetto (Tabella 21).

TOTALE FLUSSI DI CASSA NETTI DELL'INTERO INTERVENTO

TABELLA 21: TOTALE FLUSSI DI CASSA NETTI DELL'INTERVENTO	
Totale Ricavi (Paragrafo 7.2.3.1)	€3.974.420.808
Totale Costi Operativi e di Gestione (Paragrafo 7.2.3.2; 7.2.3.3; 7.2.3.4)	-€1.662.002.817
Totale Interessi	-€949.789.951
Totale Flussi di Cassa Netti dell'Intervento	**€1.362.628.041**

L'equilibrio Economico-Finanziario del Progetto (*pay back*) viene raggiunto durante il trentaduesimo anno dell'analisi (Tabella 22).

PROSPETTO COSTI E RICAVI DELL'INTERO INTERVENTO

TABELLA 22: PROSPETTO COSTI E RICAVI	
Totale Costi dell'Intervento	**-€1.232.590.728**
Totale Flussi di Cassa Netti dell'Intervento *(Totale Ricavi al netto di Costi Operativi, di Gestione e Manutenzione e di Interessi)*	**€1.362.628.041**
Differenza al 32° anno	***€130.037.313***

Y A R D

7.4 – Modello di Analisi Economica Finanziaria con Indicazione di IRR sui Novanta Anni

Si riporta, qui di seguito, la definizione dei Flussi di Cassa del Progetto dal trentatreesimo al novantatreesimo anno (ovvero 90 anni dopo l'apertura del nuovo stadio).

TABELLA 23: FLUSSI DI CASSA NETTI DELL'INTERVENTO (33° - 93° ANNO - ML/€)

	Anno 33 2052	Anno 34 2053	Anno 35 2054	Anno 36 2055	Anno 37 2056	Anno 38 2057	Anno 39 2058	Anno 40 2059	Anno 41 2060	Anno 42 2061	Anno 43 2062	Anno 44 2063	Anno 45 2064	Anno 46 2065	Anno 47 2066	Anno 48 2067
Ricavi Incrementali																
Parcheggi	€ 0,9	€ 0,9	€ 0,9	€ 0,9	€ 0,9	€ 0,9	€ 0,9	€ 0,9	€ 0,9	€ 0,9	€ 0,9	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0
Concessioni	8,7	8,8	8,9	9,0	9,1	9,1	9,2	9,3	9,4	9,5	9,6	9,6	9,7	9,8	9,9	10,0
Naming Rights	17,8	18,0	18,2	18,3	18,5	18,6	18,8	19,0	19,2	19,3	19,5	19,7	19,9	20,0	20,2	20,4
Altri Sponsors	6,5	6,5	6,6	6,7	6,7	6,8	6,8	6,9	7,0	7,0	7,1	7,2	7,2	7,3	7,4	7,4
Altri Eventi	55,2	55,7	56,2	56,7	57,3	57,8	58,3	58,8	59,3	59,9	60,4	61,0	61,5	62,1	62,6	63,2
Totale Ricavi Incrementali COMPARTO STADIO	**€ 89,2**	**€ 90,0**	**€ 90,8**	**€ 91,6**	**€ 92,4**	**€ 93,2**	**€ 94,1**	**€ 94,9**	**€ 95,8**	**€ 96,6**	**€ 97,5**	**€ 98,4**	**€ 99,3**	**€ 100,2**	**€ 101,1**	**€ 102,0**
Costi Incrementali																
Manutenzione, Security e Reception	€(20,6)	€(20,8)	€(20,9)	€(21,1)	€(21,3)	€(21,5)	€(21,7)	€(21,9)	€(22,1)	€(22,3)	€(22,5)	€(22,7)	€(22,9)	€(23,1)	€(23,3)	€(23,5)
Altri Costi	(26,0)	(26,3)	(26,5)	(26,7)	(27,0)	(27,2)	(27,5)	(27,7)	(28,0)	(28,2)	(28,5)	(28,7)	(29,0)	(29,3)	(29,5)	(29,8)
Totale Costi Incrementali COMPARTO STADIO	**€(46,6)**	**€(47,0)**	**€(47,4)**	**€(47,9)**	**€(48,3)**	**€(48,7)**	**€(49,2)**	**€(49,6)**	**€(50,1)**	**€(50,5)**	**€(51,0)**	**€(51,4)**	**€(51,9)**	**€(52,4)**	**€(52,8)**	**€(53,3)**
Concessione / Risparmio Costo di Affitto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO STADIO	**€ 42,5**	**€ 42,9**	**€ 43,3**	**€ 43,7**	**€ 44,1**	**€ 44,5**	**€ 44,9**	**€ 45,3**	**€ 45,7**	**€ 46,1**	**€ 46,5**	**€ 47,0**	**€ 47,4**	**€ 47,8**	**€ 48,2**	**€ 48,7**
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO MULTIFUNZIONALE	**€ 48,3**	**€ 48,8**	**€ 49,2**	**€ 49,6**	**€ 50,1**	**€ 50,5**	**€ 51,0**	**€ 51,4**	**€ 51,9**	**€ 52,4**	**€ 52,8**	**€ 53,3**	**€ 53,8**	**€ 54,3**	**€ 54,8**	**€ 55,3**
Finanziamento																
Totale Interessi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO STADIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di Intermediazione Immobiliare e Marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO MULTIFUNZIONALE																
Totale Costi Totali Intervento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flussi di Cassa Netti	**€ 90,9**	**€ 91,7**	**€ 92,5**	**€ 93,3**	**€ 94,2**	**€ 95,0**	**€ 95,9**	**€ 96,7**	**€ 97,6**	**€ 98,5**	**€ 99,4**	**€ 100,3**	**€ 101,2**	**€ 102,1**	**€ 103,0**	**€ 103,9**
Concessione/Costo di Affitto	€(5,9)	€(6,0)	€(6,0)	€(6,1)	€(6,1)	€(6,2)	€(6,2)	€(6,3)	€(6,4)	€(6,4)	€(6,5)	€(6,5)	€(6,6)	€(6,6)	€(6,7)	€(6,8)

TABELLA 23.1: FLUSSI DI CASSA NETTI DELL'INTERVENTO (33° - 93° ANNO - ML/€)

	Anno 49 2068	Anno 50 2069	Anno 51 2070	Anno 52 2071	Anno 53 2072	Anno 54 2073	Anno 55 2074	Anno 56 2075	Anno 57 2076	Anno 58 2077	Anno 59 2078	Anno 60 2079	Anno 61 2080	Anno 62 2081	Anno 63 2082
Ricavi Incrementali															
Parcheggi	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,0	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,1
Concessioni	10,1	10,2	10,3	10,4	10,5	10,5	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0	11,1	11,2	11,3	11,4
Naming Rights	20,6	20,8	21,0	21,1	21,3	21,5	21,7	21,9	22,1	22,3	22,5	22,7	22,9	23,1	23,3
Altri Sponsors	7,5	7,6	7,6	7,7	7,8	7,8	7,9	8,0	8,0	8,1	8,2	8,3	8,3	8,4	8,5
Altri Eventi	63,8	64,3	64,9	65,5	66,1	66,7	67,3	67,9	68,5	69,1	69,7	70,4	71,0	71,6	72,3
Totale Ricavi Incrementali COMPARTO STADIO	**€ 102,9**	**€ 103,8**	**€ 104,8**	**€ 105,7**	**€ 106,7**	**€ 107,6**	**€ 108,6**	**€ 109,6**	**€ 110,5**	**€ 111,5**	**€ 112,5**	**€ 113,6**	**€ 114,6**	**€ 115,6**	**€ 116,6**
Costi Incrementali															
Manutenzione, Security e Reception	€(23,7)	€(24,0)	€(24,2)	€(24,4)	€(24,6)	€(24,8)	€(25,1)	€(25,3)	€(25,5)	€(25,7)	€(26,0)	€(26,2)	€(26,4)	€(26,7)	€(26,9)
Altri Costi	(30,0)	(30,3)	(30,6)	(30,9)	(31,1)	(31,4)	(31,7)	(32,0)	(32,3)	(32,6)	(32,9)	(33,2)	(33,5)	(33,8)	(34,1)
Totale Costi Incrementali COMPARTO STADIO	**€(53,8)**	**€(54,3)**	**€(54,8)**	**€(55,3)**	**€(55,8)**	**€(56,3)**	**€(56,8)**	**€(57,3)**	**€(57,8)**	**€(58,3)**	**€(58,8)**	**€(59,4)**	**€(59,9)**	**€(60,4)**	**€(61,0)**
Concessione / Risparmio Costo di Affitto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO STADIO	**€ 49,1**	**€ 49,5**	**€ 50,0**	**€ 50,4**	**€ 50,9**	**€ 51,4**	**€ 51,8**	**€ 52,3**	**€ 52,8**	**€ 53,2**	**€ 53,7**	**€ 54,2**	**€ 54,7**	**€ 55,2**	**€ 55,7**
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO MULTIFUNZIONALE	**€ 55,8**	**€ 56,3**	**€ 56,8**	**€ 57,3**	**€ 57,8**	**€ 58,3**	**€ 58,8**	**€ 59,4**	**€ 59,9**	**€ 60,4**	**€ 61,0**	**€ 61,5**	**€ 62,1**	**€ 62,7**	**€ 63,2**
Finanziamento															
Totale Interessi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO STADIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di Intermediazione Immobiliare e Marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO MULTIFUNZIONALE															
Totale Costi Totali Intervento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flussi di Cassa Netti	**€ 104,9**	**€ 105,8**	**€ 106,8**	**€ 107,7**	**€ 108,7**	**€ 109,7**	**€ 110,7**	**€ 111,7**	**€ 112,7**	**€ 113,7**	**€ 114,7**	**€ 115,7**	**€ 116,8**	**€ 117,8**	**€ 118,9**
Concessione/Costo di Affitto	€(6,8)	€(6,9)	€(6,9)	€(7,0)	€(7,1)	€(7,1)	€(7,2)	€(7,3)	€(7,3)	€(7,4)	€(7,5)	€(7,5)	€(7,6)	€(7,7)	€(7,7)

TABELLA 23.2: FLUSSI DI CASSA NETTI DELL'INTERVENTO (33° - 93° ANNO - ML/€)

	Anno 64 2083	Anno 65 2084	Anno 66 2085	Anno 67 2086	Anno 68 2087	Anno 69 2088	Anno 70 2089	Anno 71 2090	Anno 72 2091	Anno 73 2092	Anno 74 2093	Anno 75 2094	Anno 76 2095	Anno 77 2096
Ricavi Incrementali														
Parcheggi	€ 1,1	€ 1,1	€ 1,2	€ 1,2	€ 1,2	€ 1,2	€ 1,2	€ 1,2	€ 1,2	€ 1,2	€ 1,2	€ 1,3	€ 1,3	€ 1,3
Concessioni	11,5	11,6	11,7	11,9	12,0	12,1	12,2	12,3	12,4	12,5	12,6	12,7	12,8	13,0
Naming Rights	23,5	23,8	24,0	24,2	24,4	24,6	24,8	25,1	25,3	25,5	25,7	26,0	26,2	26,4
Altri Sponsors	8,6	8,6	8,7	8,8	8,9	9,0	9,0	9,1	9,2	9,3	9,4	9,4	9,5	9,6
Altri Eventi	72,9	73,6	74,2	74,9	75,6	76,3	77,0	77,6	78,3	79,0	79,8	80,5	81,2	81,9
Totale Ricavi Incrementali COMPARTO STADIO	**€ 117,7**	**€ 118,8**	**€ 119,8**	**€ 120,9**	**€ 122,0**	**€ 123,1**	**€ 124,2**	**€ 125,3**	**€ 126,4**	**€ 127,6**	**€ 128,7**	**€ 129,9**	**€ 131,1**	**€ 132,2**
Costi Incrementali														
Manutenzione, Security e Reception	€(27,2)	€(27,4)	€(27,6)	€(27,9)	€(28,1)	€(28,4)	€(28,7)	€(28,9)	€(29,2)	€(29,4)	€(29,7)	€(30,0)	€(30,2)	€(30,5)
Altri Costi	(34,4)	(34,7)	(35,0)	(35,3)	(35,6)	(35,9)	(36,3)	(36,6)	(36,9)	(37,3)	(37,6)	(37,9)	(38,3)	(38,6)
Totale Costi Incrementali COMPARTO STADIO	**€(61,5)**	**€(62,1)**	**€(62,6)**	**€(63,2)**	**€(63,8)**	**€(64,3)**	**€(64,9)**	**€(65,5)**	**€(66,1)**	**€(66,7)**	**€(67,3)**	**€(67,9)**	**€(68,5)**	**€(69,1)**
Concessione / Risparmio Costo di Affitto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO STADIO	**€ 56,2**	**€ 56,7**	**€ 57,2**	**€ 57,7**	**€ 58,2**	**€ 58,7**	**€ 59,3**	**€ 59,8**	**€ 60,3**	**€ 60,9**	**€ 61,4**	**€ 62,0**	**€ 62,5**	**€ 63,1**
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO MULTIFUNZIONALE	**€ 63,8**	**€ 64,4**	**€ 64,9**	**€ 65,5**	**€ 66,1**	**€ 66,7**	**€ 67,3**	**€ 67,9**	**€ 68,5**	**€ 69,1**	**€ 69,8**	**€ 70,4**	**€ 71,0**	**€ 71,7**
Finanziamento														
Totale Interessi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO STADIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di Intermediazione Immobiliare e Marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO MULTIFUNZIONALE														
Totale Costi Totali Intervento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flussi di Cassa Netti	**€ 120,0**	**€ 121,0**	**€ 122,1**	**€ 123,2**	**€ 124,3**	**€ 125,4**	**€ 126,6**	**€ 127,7**	**€ 128,9**	**€ 130,0**	**€ 131,2**	**€ 132,4**	**€ 133,6**	**€ 134,8**
Concessione/Costo di Affitto	€(7,8)	€(7,9)	€(7,9)	€(8,0)	€(8,1)	€(8,2)	€(8,2)	€(8,3)	€(8,4)	€(8,5)	€(8,5)	€(8,6)	€(8,7)	€(8,8)

TABELLA 23.3: FLUSSI DI CASSA NETTI DELL'INTERVENTO (33° - 93° ANNO - ML/€)

	Anno 78 2097	Anno 79 2098	Anno 80 2099	Anno 81 2100	Anno 82 2101	Anno 83 2102	Anno 84 2103	Anno 85 2104	Anno 86 2105	Anno 87 2106	Anno 88 2107	Anno 89 2108	Anno 90 2109	Anno 91 2110	Anno 92 2111	Anno 93 2112
Ricavi Incrementali																
Parcheggi	€ 1,3	€ 1,3	€ 1,3	€ 1,3	€ 1,3	€ 1,3	€ 1,4	€ 1,4	€ 1,4	€ 1,4	€ 1,4	€ 1,4	€ 1,4	€ 1,4	€ 1,5	€ 1,5
Concessioni	13,1	13,2	13,3	13,4	13,6	13,7	13,8	13,9	14,1	14,2	14,3	14,4	14,6	14,7	14,8	15,0
Naming Rights	26,7	26,9	27,2	27,4	27,7	27,9	28,2	28,4	28,7	28,9	29,2	29,4	29,7	30,0	30,2	30,5
Altri Sponsors	9,7	9,8	9,9	10,0	10,1	10,1	10,2	10,3	10,4	10,5	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0	11,1
Altri Eventi	82,7	83,4	84,2	84,9	85,7	86,5	87,2	88,0	88,8	89,6	90,4	91,2	92,1	92,9	93,7	94,6
Totale Ricavi Incrementali COMPARTO STADIO	**€ 133,4**	**€ 134,6**	**€ 135,8**	**€ 137,1**	**€ 138,3**	**€ 139,5**	**€ 140,8**	**€ 142,1**	**€ 143,3**	**€ 144,6**	**€ 145,9**	**€ 147,2**	**€ 148,6**	**€ 149,9**	**€ 151,3**	**€ 152,6**
Costi Incrementali																
Manutenzione, Security e Reception	€(30,8)	€(31,1)	€(31,3)	€(31,6)	€(31,9)	€(32,2)	€(32,5)	€(32,8)	€(33,1)	€(33,4)	€(33,7)	€(34,0)	€(34,3)	€(34,6)	€(34,9)	€(35,2)
Altri Costi	(39,0)	(39,3)	(39,7)	(40,0)	(40,4)	(40,7)	(41,1)	(41,5)	(41,9)	(42,2)	(42,6)	(43,0)	(43,4)	(43,8)	(44,2)	(44,6)
Totale Costi Incrementali COMPARTO STADIO	**€(69,8)**	**€(70,4)**	**€(71,0)**	**€(71,7)**	**€(72,3)**	**€(72,9)**	**€(73,6)**	**€(74,3)**	**€(74,9)**	**€(75,6)**	**€(76,3)**	**€(77,0)**	**€(77,7)**	**€(78,4)**	**€(79,1)**	**€(79,8)**
Concessione / Risparmio Costo di Affitto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO STADIO	**€ 63,7**	**€ 64,2**	**€ 64,8**	**€ 65,4**	**€ 66,0**	**€ 66,6**	**€ 67,2**	**€ 67,8**	**€ 68,4**	**€ 69,0**	**€ 69,6**	**€ 70,3**	**€ 70,9**	**€ 71,5**	**€ 72,2**	**€ 72,8**
Flusso di Cassa Incrementale COMPARTO MULTIFUNZIONALE	**€ 72,3**	**€ 73,0**	**€ 73,6**	**€ 74,3**	**€ 74,9**	**€ 75,6**	**€ 76,3**	**€ 77,0**	**€ 77,7**	**€ 78,4**	**€ 79,1**	**€ 79,8**	**€ 80,5**	**€ 81,2**	**€ 82,0**	**€ 82,7**
Finanziamento																
Totale Interessi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO STADIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di Intermediazione Immobiliare e Marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi Totali Intervento COMPARTO MULTIFUNZIONALE																
Totale Costi Totali Intervento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flussi di Cassa Netti	**€ 136,0**	**€ 137,2**	**€ 138,4**	**€ 139,7**	**€ 140,9**	**€ 142,2**	**€ 143,5**	**€ 144,8**	**€ 146,1**	**€ 147,4**	**€ 148,7**	**€ 150,1**	**€ 151,4**	**€ 152,8**	**€ 154,2**	**€ 155,5**
Concessione/Costo di Affitto	€(8,9)	€(8,9)	€(9,0)	€(9,1)	€(9,2)	€(9,3)	€(9,3)	€(9,4)	€(9,5)	€(9,6)	€(9,7)	€(9,8)	€(9,9)	€(9,9)	€(10,0)	€(10,1)

IRR (90 Anni)	**4,47%**
Somma del Canone al Comune (90 Anni)	**€ 477,9**

In particolare, si evidenzia che il trentaduesimo anno si raggiunge il rientro dell'operazione e dal trentatreesimo al novantesimo anno sono considerati i seguenti costi:

- Manutenzione Ordinaria;
- Manutenzione Straordinaria;
- Canone del Diritto di Superficie;
- Fee di Asset Management;
- Interessi.

I ricavi calcolati sono relativi a:

- Comparto Stadio escluso i Match-Day, riportati in Tabella 17.
- Comparto Multifunzionale locazione aree, riportati in Tabella 18.

Si evidenzia che l'investimento pari a **1,23 MLD/€** produce, in un orizzonte temporale di 90 anni, un **IRR del 4,5%**, valore che consente all'Operatore di giustificare il Bilancio Economico Finanziario con una considerazione positiva dell'intervento in termini di sostenibilità del bilancio finanziario dei Promotori.

La somma del canone del diritto di superficie che si ipotizza venga pagato al Comune nel corso dei 90 anni è di **477,9 ML/€.**

IRR E SOMMA DEL CANONE AL COMUNE

TABELLA 24: IRR e Somma del Canone al Comune	
IRR dell'Intervento (90 anni)	**4,47%**
Somma del Canone pagato al Comune (90 Anni)	**€477.877.396**

8- CONCLUSIONI GENERALI

In riferimento a quanto prevede la Legge del 27 dicembre 2013 n. 147, per la costruzione di impianti sportivi e delle opere funzionali alla fruibilità degli stessi, il presente Piano Economico Finanziario prevede al fine del raggiungimento dell'Equilibrio Economico-Finanziario complessivo a titolo di compensazione, per il raggiungimento e per la valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici, la realizzazione a favore dei Promotori di ulteriore SL, composta dalla Componente Multifunzionale proposta nei precedenti paragrafi.

Si riassumono le seguenti considerazioni conclusive:

- I costi della componente del Comparto Stadio evidenziano l'insostenibilità Economico - Finanziaria e l'inefficienza del solo impianto sportivo come a sé stante, rispetto alla necessaria componente del Comparto Multifunzionale, proposta nel Piano Economico Finanziario, relativo allo Studio di Fattibilità.
  In particolare, infatti, al fine di avere il rientro economico entro i 32 anni è necessario il bilanciamento economico con i proventi della Componente Multifunzionale.

  Il Piano Economico Finanziario descritto tende a dimostrare la capacità dei Promotori di sostenere il costo delle ingenti opere relative sia alla realizzazione dello Stadio che alla realizzazione infrastrutturale delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria. Il raggiungimento dell'Equilibrio Economico-Finanziario si genererà attraverso lo sviluppo delle destinazioni del Comparto Multifunzionale che garantiscono il raggiungimento degli obbiettivi proposti.

- L'intervento dal 33 al 90 anno genererà Flussi di Cassa Netti positivi. Il Tasso Interno di Rendimento, IRR, calcolato nel PEF pari al 4,5%, consente ai Promotori di giustificare l'Equilibrio Economico Finanziario dell'intervento.