



COMUNE DI NAPOLI
Servizio Promozione Attività Sportive

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
IMPIANTO SPORTIVO “IPPODROMO DI AGNANO”**

- QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO -

Sommario

<i>Il quadro normativo di riferimento</i>	3
<i>L’ippodromo di Agnano</i>	5
a) Cenni storici:	5
b) Struttura:	5
<i>Quadro economico-finanziario:</i>	8
Parte 1 - Dati generali della concessione di servizi:	8
Parte 2 – ricavi presunti / costi presunti:	9
a) Ricavi:.....	9
b) Costi:	11
Parte 3 – indicatori economico-finanziari:	13

b) Margine Operativo Netto.....	14
c) Valore Attuale Netto (flussi di cassa attualizzati):	14
Parte 4: determinazione del canone di concessione:.....	16

Il quadro normativo di riferimento

Il D.lgs. n. 36/2023, c.d. nuovo Codice dei Contratti Pubblici, ha introdotto delle novità significative anche con riguardo alla disciplina del partenariato pubblico e privato, ed in particolare delle concessioni.

Il nuovo Codice dei Contratti Pubblici, nell'ottica di semplificare e razionalizzare la materia, ha ridefinito la nozione di partenariato pubblico privato, chiarendo che non si tratta di una tipologia di contratto contrapposta al quello di concessione, bensì di una complessa operazione di tipo economico in cui vi rientra, in rapporto di genere a specie, anche l'accordo concessorio.

Il partenariato viene quindi definito all'art. 174 del D.lgs. n. 36/2023 come un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche:

- a. tra un Ente Concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;
- b. la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;
- c. alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;
- d. il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

Per il loro carattere generale, le norme sul partenariato pubblico-privato (PPP) precedono quindi la disciplina delle figure contrattuali tipiche, quali la concessione, la locazione finanziaria e il contratto di disponibilità.

In particolare, la concessione rappresenta il *modus* tipico dei contratti di PPP, ed è caratterizzata dai seguenti elementi distintivi:

- un corrispettivo, coincidente con il diritto di gestire i lavori o servizi oggetto dei contratti e solo eccezionalmente accompagnato dal pagamento di un prezzo (vedasi la definizione di concessione all'art. 2, comma 1, lettera c), dell'allegato I.1);
- la traslazione in capo al concessionario del c.d. "rischio operativo" (art. 177 d.lgs. 36/2023).

L'art. 177, D.lgs. 36/2023, in linea con quanto previsto dalla c.d. "Direttiva Europea Concessioni" (Direttiva 2014/23/UE), specifica che un elemento imprescindibile della concessione è, appunto, il trasferimento al concessionario di un rischio operativo, legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende:

- un rischio dal lato della domanda, ovvero il rischio associato alla effettiva presenza di una domanda dei lavori o dei servizi che sono oggetto del contratto;
- un rischio dal lato dell'offerta, ad esempio il rischio che la fornitura dei servizi non corrisponda, per fatti non imputabili all'operatore, al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto (in tal caso l'operatore vedrà ridotto il suo corrispettivo in denaro).

Conseguentemente, all'art. 177, comma 4, D.Lgs. 36/2023, le opere oggetto di concessione si distinguono in:

- opere calde: *“quelle dotate di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi di utenza, in misura tale da ripagare i costi di investimento e di remunerare adeguatamente il capitale coinvolto nell’arco della vita della concessione”*;
- opere tiepide: *“quelle che, pur avendo la capacità di generare reddito, non producono, tuttavia, ricavi di utenza in misura tale da ripagare interamente le risorse impiegate per la loro realizzazione, rendendo così necessario un contributo”*;
- opere fredde: *“quelle per le quali il privato che le realizza e gestisce fornisce direttamente servizi alla Pubblica Amministrazione e trae la propria remunerazione da pagamenti effettuati dalla stessa (ospedali, carceri, scuole et similia)”*.

Nel caso di specie la concessione in esame, avente ad oggetto il diritto di gestione dell'impianto denominato “Ippodromo di Agnano”, rientra certamente nelle c.d. “opere calde”, posto che il cespite in oggetto ha rilevanza economica ed è suscettibile di produrre ricavi commerciali attraverso il suo sfruttamento.

L'assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione di un equilibrio economico-finanziario, ovvero la contemporanea presenza di:

- convenienza economica;
- sostenibilità finanziaria.

Obiettivo del presente documento, quindi, è quello di verificare se entrambe le condizioni suindicate siano rispettate, così da provare la sussistenza dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, nonché, in definitiva, quello di determinare il canone di concessione posto a base di gara.

Si evidenzia, infatti, che – come su innanzi accennato – la concessione è connotata dall'attribuzione del c.d. “rischio operativo” in capo all'operatore economico. In applicazione di tale previsione, come anche chiarito a più riprese dall'Autorità regolatrice del settore (nello specifico, ANAC), è quindi necessario che venga determinato il canone di concessione in modo che il Valore Attuale Netto (del quale si farà cenno nel prosieguo del presente documento) sia tendente al valore 0.

L'Ippodromo di Agnano

a) Cenni storici:

Tra la tenuta degli Astroni e le Terme di Agnano si trova il comprensorio che ospita l'Ippodromo di Agnano, le cui piste di trotto e di galoppo, inaugurate nel 1935, ospitano da oltre mezzo secolo i cavalli più famosi del mondo. Tradizione, storia ed uno scenario di incomparabile bellezza conferiscono ad Agnano il titolo di uno degli ippodromi più rappresentativi della storia dell'ippica italiana. L'impianto per le corse di trotto e di galoppo si estende su un'area di 48 ettari così suddivisi: le piste da corsa trotto e galoppo di 204.000 mq, le piste allenamento di 126.000 mq, le scuderie di 39.000 mq, il settore del pubblico di 45.000 mq ed infine destinati ad usi diversi 62.000 mq con un totale di 964 box di cui 600 per il trotto e 364 per il galoppo.

L'ippodromo di Agnano nacque fra il primo e il secondo conflitto mondiale, subito dopo la prima guerra mondiale il cavaliere Raffaele Ruggiero donò il lago di Agnano al Comune perché vi costruisse un ippodromo per ospitare le corse di purosangue. Con la morte di Raffaele Ruggiero, un gruppo di gentiluomini sportivi, Giuseppe Perlini, Tommaso Leonetti, Guglielmo Belgo e Michele Romano, capitanati dai fratelli Antonio e Salvatore Spinelli, che avevano già realizzato l'ippodromo di Villa Glori a Roma, iniziarono le trattative per la costruzione di un ippodromo a Napoli per le corse di galoppo e di trotto. La prima società di gestione fu fondata al Circolo dell'Unione da Tommaso Leonetti, il duca di Bovino, il principe di Gerace, il conte Moncada, il marchese Diana. Il 2 giugno 1935 il cardinale Ascalesi benedì l'impianto alla presenza della futura regina Maria Jose. Il trotto si affacciò ad Agnano solo quattro mesi più tardi.

b) Struttura:

Pista da corsa trotto

Forma: ovale. Lunghezza: mt. 1000. Larghezza media: mt. 20.

Il fondo è formato da un misto di pietre di tufo e da un manto sabbioso (sabbia di fiume). In corrispondenza della dirittura d'arrivo ha una larghezza minima di 20 metri e massima di 22 metri nella dirittura opposta. La dirittura presenta una pendenza, dall'esterno verso l'interno, del 4% e del 9% nelle curve. La pista è munita di una via di fuga larga 4 metri e delimitata da paletti.

Pista di allenamento trotto (all'interno della pista da corsa)

Forma: ovale. Lunghezza mt. 900 circa. Larghezza mt. 12 circa.

Il fondo è formato da un misto di pietre di tufo e da un manto di sabbia silicia.

Pista da corsa galoppo

Forma: ovale. Lunghezza: mt. 2450. Larghezza media: mt. 24.

Il fondo è formato da terreno vegetale ricoperto di manto erboso. Le corse sui 1000 metri in pista dritta vengono effettuate posizionando le gabbie di partenza sulla racchetta lunga circa 150 metri che congiunge l'ovale della pista ai 1000 metri della pista dritta. Caratteristica della veloce pista dritta di Agnano è una leggera salita in prossimità dell'arrivo.

Piste di allenamento galoppo

Le piste di allenamento per il galoppo sono tre, ovali, con il fondo in sabbia (misto di pietre di tufo e manto sabbioso).

Misure:

lunghezza mt. 2200 larghezza mt. 7 circa;

lunghezza mt. 1500 larghezza mt. 8 circa;

lunghezza mt. 600 larghezza mt. 8 circa, denominata "trottatoio".

Tribune

A disposizione del pubblico vi sono tre tribune – dotate di monitor al plasma per seguire corse e quote – da cui assistere alle gare di trotto e di galoppo.

Complessivamente l'area tribune-pubblico può ospitare fino a 16.000 persone.

In particolare, la tribuna centrale denominata "A" (750 posti) ospita al suo interno il bar tavola calda e il salone del totalizzatore scommesse; la tribuna "B" (450 posti) ospita i locali della Sala Stampa.

La tribuna autorità ospiti (area riservata), circondata da splendidi giardini, comprende il roof garden al piano terra e due ampie terrazze superiori panoramiche.

Sul retro della tribuna autorità si trova l'area del galoppo con l'insellaggio e la sala peso.

Sala scommesse

Presso l'area tribune è attivo il salone del totalizzatore attrezzato con schermi al plasma per la trasmissione video di tutti i campi di trotto e di galoppo, quote e terminali per l'accettazione ed il pagamento delle scommesse.

In altre aree dell'ippodromo, secondo le esigenze e le giornate di corse (grandi premi), sono disponibili ulteriori punti gioco. Le tipologie di scommesse più comuni sono:

- *Vincente*: si vince quando il cavallo indicato nella scommessa arriva primo al traguardo.

- *Piazzato*: è necessario indicare un cavallo che si classifichi ai primi due posti nelle corse da 4 a 7 partenti; ai primi tre posti se partono 8 o più cavalli.
- *Accoppiata*: si vince indicando nella scommessa i cavalli che si classificano ai primi due posti. Fino a 5 cavalli partenti bisogna indicare l'ordine preciso.
- *Trio*: si vince indicando i cavalli che si classificano ai primi tre posti nell'ordine in cui tagliano il traguardo. Diversi i tipi di sistema.

Segue apposito rilievo fotografico, in pianta, della struttura:



Fonte: Google Earth

Quadro economico-finanziario:

Parte 1 - Dati generali della concessione di servizi:

<i>CONCESSIONE DI SERVIZI IMPIANTO "IPPODROMO DI AGNANO" - PIANO ECONOMICO/FINANZIARIO</i>		
INFORMAZIONI GENERALI		
voce	dato	info
<i>numero di anni di concessione</i>	2	decisione amministrativa
<i>tasso di inflazione</i>	3,00%	European Central bank - proiezioni macroeconomiche (https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/index.it.html), arrotondato per eccesso
<i>tasso di attualizzazione</i>	6,00%	https://www.mimit.gov.it/it/normativa/decreti-ministeriali/decreto-ministeriale-25-maggio-2023-tasso-da-applicare-per-le-operazioni-di-attualizzazione-e-rivalutazione-ai-fini-della-concessione-ed-erogazione-delle-agevolazioni-in-favore-delle-imprese
<i>oneri fiscali forfettari</i>	40%	

Parte 2 – ricavi presunti / costi presunti:

Tutti gli importi di seguito indicati si intendono al netto dell'IVA.

La concessione in esame, infatti, ha ad oggetto un cespite avente rilevanza economica; ciò implica che il concessionario sarà un soggetto commerciale e come tale, dunque, sarà soggetto passivo IVA.

L'Imposta sul Valore Aggiunto, quindi, sarà una "partita di giro", da non considerarsi ai fini della determinazione del canone di concessione, anche in applicazione della vigente normativa di cui al D.Lgs. 36/2023.

a) Ricavi:

Una prima fonte di ricavi è costituita dalle sovvenzioni che il Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità Alimentare e delle Foreste (già Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali) riconosce agli Impianti di ippica presenti sul territorio nazionale.

Tali contributi economici, erogati con il sistema "acconto/saldo", per ogni singolo anno di attività, mirano a consentire il sostentamento del settore, data la sua importanza strategica, di spettacolo e ludica, e sono erogati sulla scorta dello stanziamento previsto, per ogni anno, dal Bilancio di Previsione dello Stato approvato dal Parlamento.

Al fine di determinare i presunti ricavi derivanti da tali sovvenzioni (attribuite all'operatore economico che, a seguito della presente procedura ad evidenza pubblica, venga individuato quale concessionario dell'impianto in esame), sono stati presi a riferimento gli importi liquidati dal MASAF nell'anno 2022, giusto provvedimento adottato dal MIPAAF - PQAI 08 - Prot. N.186562 del 23/04/2021/RIS, in considerazione del fatto che, in linea tendenziale, si è riscontrata una certa decrescita nella determinazione dell'ammontare di tali importi. In via complessiva, e rimandando alla specificazione innanzi indicata, il contributo erogato al gestore dell'ippodromo di Agnano per l'anno considerato ammontava a circa € 3.350.000 / anno.

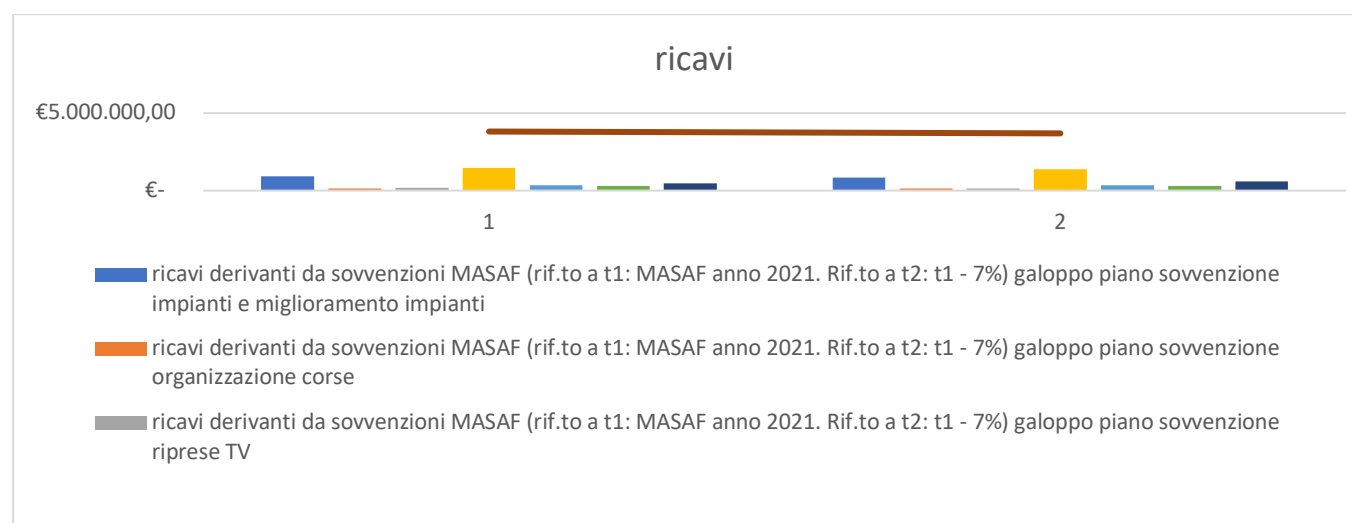
All'anno "t2", invece, a tali sovvenzioni è stata applicata una riduzione tendenziale del 7%, corrispondente, a grandi linee, al *trend* di contrazione pluriennale relativo alla corrispondente voce dei Bilanci di Previsione dello Stato approvati periodicamente dal Parlamento.

Per ciò che concerne gli "altri ricavi", l'unico dato di riferimento disponibile è quello emergente dall'ultimo bilancio approvato dall'attuale concessionario della struttura.

Nell'ottica di una gestione di tipo imprenditoriale si è presunto che la voce "altri ricavi" tenda ad un aumento rispetto all'anno precedente (25% a t2). Tale soluzione rispetta la natura "commerciale" tipica della gestione da adoperarsi, la quale, per sua definizione, tende a produrre ricavi superiori ai costi, spingendo l'operatore commerciale ad adoperarsi al fine, giustappunto, di aumentare i ricavi prodotti dalla sua gestione.

Tutto ciò premesso, segue lo schema di analisi dei ricavi così presunti, con riferimento al periodo di tempo t1 – t2:

RICAVI				
nota	voce	dettaglio	1	2
ricavi derivanti da sovvenzioni MASAF (rif.to a t1: MASAF anno 2021. Rif.to a t2: t1 - 7%)	galoppo piano	sovvenzione impianti e miglioramento impianti	904.763,43 €	841.429,99 €
		sovvenzione organizzazione corse	145.641,52 €	135.446,61 €
		sovvenzione riprese TV	163.800,00 €	152.334,00 €
	trotto	sovvenzione impianti e miglioramento impianti	1.471.513,18 €	1.368.507,26 €
		sovvenzione organizzazione corse	362.299,93 €	336.938,93 €
		sovvenzione riprese TV	304.200,00 €	282.906,00 €
da bilancio 2021 Ippodromi Partenopei srl		altri ricavi	460.000,00 €	575.000,00 €
TOTALE RICAVI			3.812.218,06 €	3.692.562,80 €



b) Costi:

per ciò che concerne i costi, al fine di esprimere un quadro economico quanto più tendente alla realtà, sono stati analizzati i dati riportati dall'ultimo gestore dell'impianto "Ippodromo di Agnano", riferiti al periodo di esercizio 01/01-31/12/2021, considerati al "t0".

Al fine di determinare i costi presunti a "t1", poi, i costi a "t0" sono stati attualizzati al tasso di inflazione medio dell'anno 2023, pari al 5,4% -

Fonte: Forbes (<https://www.forbes.com/advisor/it/finanza-personale/2023/10/31/inflazione-italia-ultime-notizie/#:~:text=La%20stangata%20ha%20riguardato%20soprattutto,2%2C2%25%20nel%202025.>).

Al periodo di concessione "t2" poi, i costi sono stati parametrati al tasso di inflazione che la Banca Centrale Europea ha determinato in via presuntiva, sulla scorta delle statistiche riportate nello studio al quale si è fatto riferimento (fonte: European Central bank - proiezioni macroeconomiche (<https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/index.it.html>), arrotondato per eccesso, pari al 3,00%, come indicato nella sezione "Dati generali della concessione di servizi".

In ultimo, data la generale fatiscenza dell'impianto, già evidenziata agli atti dell'ultima procedura ad evidenza pubblica espletata per l'affidamento in concessione della struttura (conclusasi con Contratto rep. 86599 del 10.06.2022), ed ancor prima agli atti della procedura conclusasi con la sottoscrizione del Contratto rep. 1802 del 26.02.2019), è stata preventivata una quota di oneri per interventi di manutenzione, in capo al concessionario, pari ad € 270.000 a "t1" oltre IVA (seguendo, peraltro, il *trend* di spese effettuate per manutenzione ordinaria negli ultimi anni). Al periodo "t2" è stata applicata, poi, la variazione in aumento secondo l'aggiornamento alla inflazione prevista, secondo le modalità già descritte in precedenza.

Segue il prospetto analitico dei costi a "t0":

COSTI	
nota	t0 (dati da bilancio del 2021)
da bilancio 2021 Ippodromi Partenopei srl,	357.304,50 €
attualizzato all'inflazione media del 2023, pari al 5,4%	297.754,00 €
- Fonte: Forbes	258.053,50 €
(https://www.forbes.com/advisor/it/finanza-personale/2023/10/31/inflazione-italia-ultime-notizie/#:~:text=La%20stangata%20ha%20riguardato%20soprattutto,2%2C2%25%20nel%202025.)	456.556,00 €
	119.101,50 €
	1.605.700,50 €
	20.000,00 €

Parte 3 – indicatori economico-finanziari:

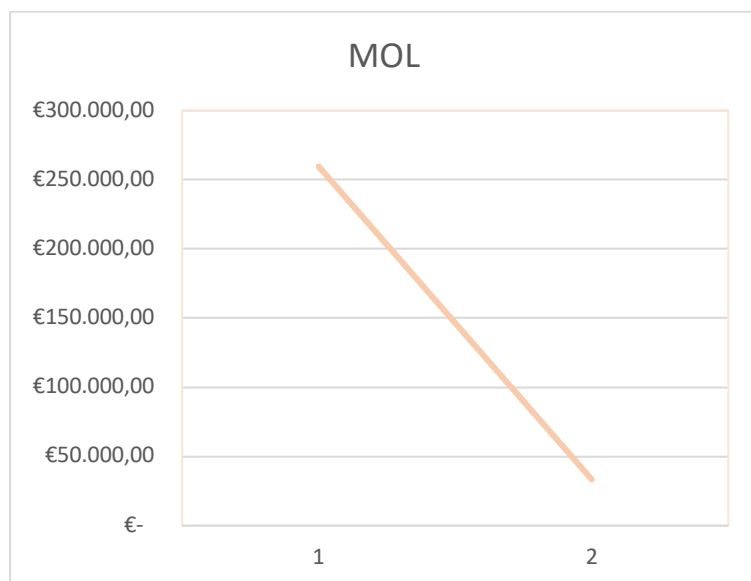
a) Margine Operativo Lordo:

Il MOL (Margine Operativo Lordo) è uno degli indici di redditività utilizzato per la gestione e la valutazione dell'andamento dell'impresa.

Nello specifico, il Margine Operativo Lordo indica il reddito dell'azienda dato dalla sola gestione operativa, prima di sottrarre le imposte.

Segue schema di calcolo analitico del MOL con riferimento al periodo di tempo t1 – t2:

Margine Operativo Lordo (ricavi - costi)		
nota	1	2
differenza tra ricavi e costi	259.566,68 €	33.331,87 €



b) Margine Operativo Netto

Il MON (Margine Operativo Netto) è il risultato del MOL al netto degli oneri fiscali, che in via forfettaria sono determinati nella misura del 40%, come specificato nella sezione “Dati generali della concessione di servizi”.

Segue schema di calcolo analitico del MON con riferimento al periodo di tempo t1 – t2:

Margine Operativo Netto (MOL-(MOL*oneri fiscali forfettari)		
nota	1	2
MOL al netto di oneri fiscali forfettari	155.740,01 €	19.999,12 €

c) Valore Attuale Netto (flussi di cassa attualizzati):

Con il termine VAN (Valore Attuale Netto) di un progetto (o, in inglese, NPV - Net Present Value) si intende il valore attuale dei flussi di cassa operativi che lo stesso progetto genera. I flussi di cassa vengono considerati al netto degli investimenti attualizzati al costo del capitale.

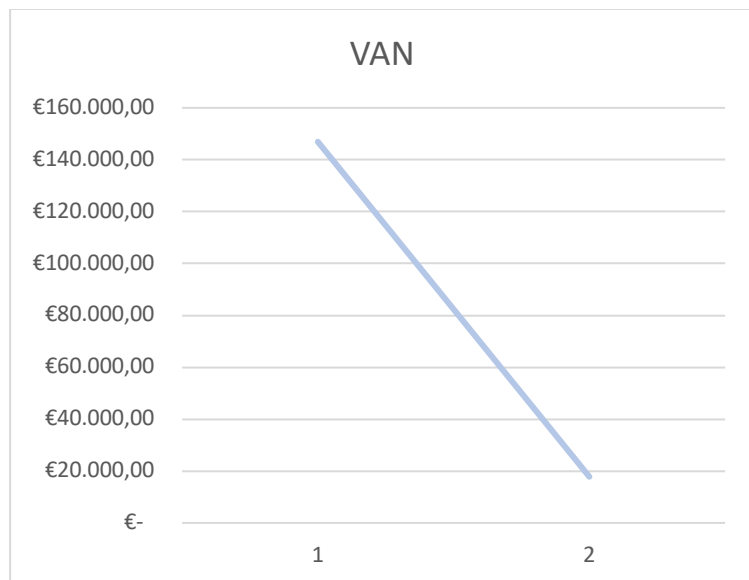
La formula che ne consente il calcolo è la seguente:

$$VAN = \sum_{t=0}^N \frac{FCO_t}{(1 + WACC)^t}$$

Nel caso in esame, il WACC è stato presuntivamente determinato nella misura del 6%, sulla base della media tra il *Risk-Free Rate* (3%) ed il *Market Risk Premium* (9%).

Segue schema di calcolo analitico del VAN con riferimento al periodo di tempo t1 – t2:

Valore Attuale Netto [MON*(1+Tasso di attualizzazione)^-t*]		
nota	1	2
attualizzazione annua	146.924,54 €	17.799,15 €
VAN totale (somma dei VAN / anno)		



Parte 4: determinazione del canone di concessione:

al fine di dare attuazione al quadro normativo di riferimento in materia di concessioni, e dunque di rendere reale ed efficace il trasferimento del c.d. "rischio operativo" in capo al concessionario, è necessario che il canone di concessione sia calcolato in modo da azzerare il VAN-progetto.

Visto l'andamento non lineare del VAN, così come indicato nel paragrafo precedente, in una prima fase si è proceduto ad individuare una ipotesi di canone di concessione per ogni anno di operatività, in modo che ogni singolo canone considerato annulli il VAN riferito allo stesso periodo.

In altri termini, è stata determinata una ipotesi di canone di concessione a t1, in modo che tale valore annullasse il VAN-progetto a t1, e così via.

Segue schema analitico di dettaglio delle ipotesi di canone calcolate come sopra:

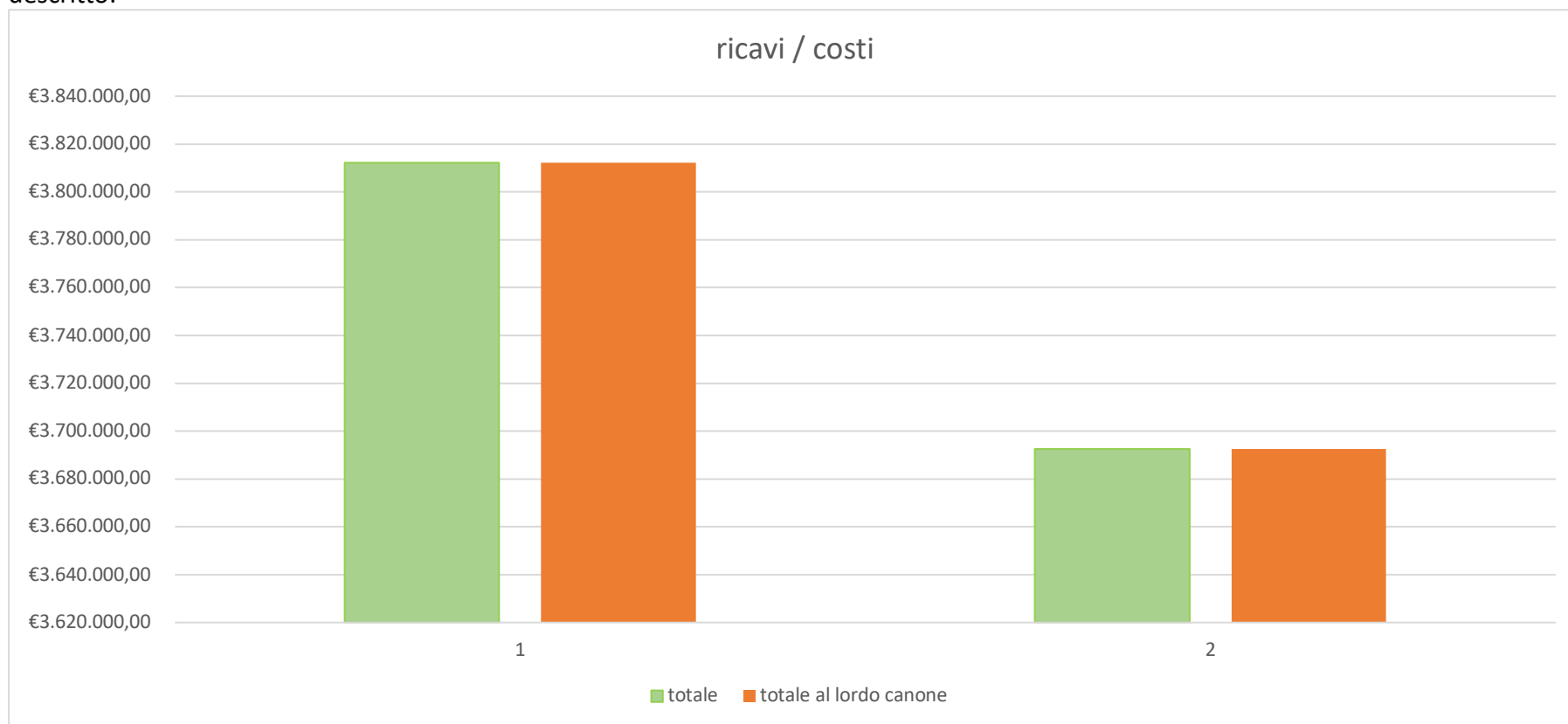
	1	2
<i>canone di concessione annuo ipotizzato affinchè il VAN tenda a 0</i>	259.560,00 €	33.330,00 €

In tal modo, aggiungendo tali singoli canoni annui ai costi presunti per il periodo t1 – t2, si ha che:

ricavi (da "bilancio presunto")		
	1	2
<i>totale</i>	3.812.218,06 €	3.692.562,80 €

COSTI (da "bilancio presunto" + ipotesi di canone annuo al netto IVA)		
	1	2
<i>totale al netto canone</i>	3.552.651,38 €	3.659.230,92 €
<i>canone di concessione calcolato su ogni singolo anno</i>	259.560,00 €	33.330,00 €
<i>totale al lordo canone</i>	3.812.211,38 €	3.692.560,92 €

Segue tabella di raffronto dei valori “ricavi/costi”, nel periodo t1-t2, in considerazione del presunto canone annuo determinato come su innanzi descritto:



In applicazione dei canoni così determinati, sommati ai costi stimati di gestione, i valori MOL e MON assumono le seguenti grandezze:

MOL (ricavi - costi)		
	1	2
totale	6,68 €	1,87 €

MON (MOL-(MOL*oneri fiscali forfettari)		
	1	2
totale	4,01 €	1,12 €

VAN [MON*(1+Tasso di attualizzazione)^-t] dove "t" è l'anno di riferimento		
	1	2
totale	3,78 €	1,00 €
	<i>VAN totale (corrispondente al presunto extraprofitto)</i>	

Come si può evincere dai dati suindicati, le ipotesi di canone indicate consentono di annullare il VAN-progetto per ogni anno di operatività della concessione, e dunque di determinare un VAN-progetto totale tendente a 0.

Naturalmente, il canone di concessione a t1 deve essere coincidente con i canoni determinati per gli ulteriori anni di operatività. Al fine, quindi, di determinare il canone annuo complessivo dell'operazione, è stata calcolata la media dei canoni ipotizzati da applicare per ogni singolo anno di concessione. Tale determinazione è di seguito riportata:

<i>canone di concessione annuo totale (calcolato con la seguente formula: (canone t1+t2)/2</i>	146.445 €
---	------------------

<i>canone mensile (canone totale annuo / 12 mesi) al netto IVA</i>	12.204 €
---	-----------------

Il canone di concessione totale posto a base di gara al netto dell'IVA, dunque, è pari ad € 146.445,00 / anno, oltre IVA => € 12.204,00 / mese, oltre IVA.