



# ANALISI DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

12 ottobre 2022

# CONTRIBUTO DEL PROGETTO ALLA REDDITIVITÀ DELLE SQUADRE

## 7.4.1. CONTO ECONOMICO

	Conto Economico										
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 20
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040
Ricavi Consolidati	-	-	-	-	€ 40,2	€ 81,7	€ 84,1	€ 92,2	€ 112,1	€ 120,1	€ 120,1
Totale Spese Consolidate	€(2,2)	€(2,2)	€(2,2)	€(2,3)	€(16,8)	€(30,9)	€(30,9)	€(39,9)	€(37,3)	€(37,5)	€(37,5)
EBITDA Consolidato	€(2,2)	€(2,2)	€(2,2)	€(2,3)	€ 23,3	€ 50,7	€ 53,2	€ 52,3	€ 74,8	€ 82,5	€ 82,5
Ammortamento Stadio	-	-	-	€(6,5)	€(8,5)	€(8,9)	€(9,0)	€(9,2)	€(9,2)	€(9,2)	€(14,2)
Ammortamento Comparto Plurivalente	-	-	-	-	-	-	€(4,8)	€(5,9)	€(5,9)	€(5,9)	€(9,9)
Ammortamento Consolidato	-	-	-	€(6,5)	€(8,5)	€(8,9)	€(13,8)	€(15,1)	€(15,1)	€(15,1)	€(24,1)
EBIT Consolidato	€(2,2)	€(2,2)	€(2,2)	€(8,8)	€ 14,8	€ 41,8	€ 39,4	€ 37,2	€ 59,6	€ 67,4	€ 58,4
Spese Interessi Consolidate	€(0,3)	€(1,8)	€(5,3)	€(13,9)	€(21,9)	€(28,3)	€(31,9)	€(36,7)	€(39,9)	€(39,9)	€(24,7)
Reddito Ante-Imposte Consolidato	€(2,5)	€(4,0)	€(7,6)	€(22,7)	€(7,1)	€ 13,5	€ 7,4	€ 0,5	€ 19,8	€ 28,6	€ 33,7

**CONTRIBUTO NETTO PER CIASCUNA SQUADRA DI €12 MILIONI**

**1) COME POSSONO POCHI MILIONI DI EURO CAMBIARE LE SORTI DI SQUADRE CHE HANNO PERDITE IN CONTO ECONOMICO MOLTE VOLTE SUPERIORI A QUESTA MODESTA ENTRATA ADDIZIONALE?**

# ANALISI INDEBITAMENTO

	Stato Patrimoniale									
	Anno 1 2021	Anno 2 2022	Anno 3 2023	Anno 4 2024	Anno 5 2025	Anno 6 2026	Anno 7 2027	Anno 8 2028	Anno 9 2029	Anno 10 2030
<b>Attivo Consolidato</b>										
Cassa	-	-	-	-	23,7	74,4	127,6	179,9	188,5	205,0
Immobilizzazioni Nette	48,8	122,1	420,8	668,6	908,8	954,7	1.147,1	1.241,5	1.226,3	1.211,2
<b>Totale Attivo</b>	<b>48,8</b>	<b>122,1</b>	<b>420,8</b>	<b>668,6</b>	<b>932,5</b>	<b>1.029,1</b>	<b>1.274,6</b>	<b>1.421,3</b>	<b>1.414,9</b>	<b>1.416,2</b>
<b>Passivo Consolidato</b>										
Debito Consolidato	31,7	79,7	266,5	435,3	606,8	667,9	823,6	926,0	899,8	872,5
Patrimonio Netto	17,0	42,3	154,2	233,3	325,7	361,1	451,0	495,3	515,1	543,7
<b>Totale Passivo</b>	<b>48,8</b>	<b>122,1</b>	<b>420,8</b>	<b>668,6</b>	<b>932,5</b>	<b>1.029,1</b>	<b>1.274,6</b>	<b>1.421,3</b>	<b>1.414,9</b>	<b>1.416,2</b>

**DEBITO NOMINALE DI € 1,2 MILIARDI A PREZZI DEL 2028**

# ANALISI INDEBITAMENTO

	Stato Patrimoniale									
	Anno 1 2021	Anno 2 2022	Anno 3 2023	Anno 4 2024	Anno 5 2025	Anno 6 2026	Anno 7 2027	Anno 8 2028	Anno 9 2029	Anno 10 2030
<b>Attivo Consolidato</b>										
Cassa	-	-	-	-	23,7	74,4	127,6	179,9	188,5	205,0
Immobilizzazioni Nette	48,8	122,1	420,8	668,6	908,8	954,7	1.147,1	1.241,5	1.226,3	1.211,2
<b>Totale Attivo</b>	<b>48,8</b>	<b>122,1</b>	<b>420,8</b>	<b>668,6</b>	<b>932,5</b>	<b>1.029,1</b>	<b>1.274,6</b>	<b>1.421,3</b>	<b>1.414,9</b>	<b>1.416,2</b>
<b>Passivo Consolidato</b>										
Debito Consolidato	31,7	79,7	266,5	435,3	606,8	667,9	823,6	926,0	899,8	872,5
Patrimonio Netto	17,0	42,3	154,2	233,3	325,7	361,1	451,0	495,3	515,1	543,7
<b>Totale Passivo</b>	<b>48,8</b>	<b>122,1</b>	<b>420,8</b>	<b>668,6</b>	<b>932,5</b>	<b>1.029,1</b>	<b>1.274,6</b>	<b>1.421,3</b>	<b>1.414,9</b>	<b>1.416,2</b>

OLTRE A MEZZI PROPRI PER ALTRI € 650 MILIONI A PREZZI DEL 2029

**2) LE SQUADRE DI CALCIO DOVE TROVANO 1,85 MILIARDI DI EURO?**

## ANALISI INDEBITAMENTO

**3) È SOSTENIBILE UN INCREMENTO DEL 142% DELL'INDEBITAMENTO COMPLESSIVO DELLE SQUADRE, CHE GIÀ OGGI SONO TRA LE SQUADRE PIÙ INDEBITATE IN EUROPA?**

**4) CHE GARANZIE SONO DISPOSTE A FORNIRE LE SQUADRE AL COMUNE CIRCA IL REGOLARE COMPLETAMENTO DEI LAVORI?**

### CLASSIFICA SQUADRE EUROPEE PER DEBITO

	Debt
Barcelona	€1.3b
Juventus	€900m
Tottenham	€826m
Inter	€702m
Milan	€666m
Real Madrid	€662m
Arsenal	€625m
Atletico Madrid	€523m
Man Utd	€420m
Liverpool	€386m

Fonte Deloitte

# ANALISI DEL COSTO DEL CAPITALE

CF | CALCIO FINANZA

FINANZA GOVERNANCE MEDIA STADI MARKETING SPORTNEXT

Home > Notizie > Finanza > Ufficiale, chiuso il bond Inter da 415 mln: tasso al 6,75%

NOTIZIE FINANZA

## Ufficiale, chiuso il bond Inter da 415 mln: tasso al 6,75%

di Redazione - 27 Gennaio 2022

**IL 27 GENNAIO 2022 INTER F.C. EMETTE UN BOND A 5 ANNI CON UNO SPREAD DEL 6,63%  
EPPURE IL PEF STIMA UN COSTO DEL CAPITALE DEL 5,5%**

**5) QUANTO È RAGIONEVOLE ATTENDERSI UN COSTO DEL CAPITALE IN DISCESA A FRONTE DI UN FORTE INCREMENTO DELL'INDEBITAMENTO DELLE SQUADRE?**

# ANALISI DEL CANONE DI CONCESSIONE

**6) IL COMUNE HA FATTO UNA PERIZIA DEL VALORE DELL'AREA?**

**SE, COME CI RISULTA, QUESTA NON È STATA FATTA, COME È POSSIBILE CHE DOPO 3 ANNI, IL COMUNE NON ABBIA ANCORA DECISO DI FARE UNA PERIZIA DEL VALORE DELL'AREA?**

COMPARTO PLURIVALENTE		
EDIFICI CON SUPERFICI CHE CONCORRONO AL CALCOLO DELL'INDICE TERRITORIALE		
	SL (mq)	GBA (mq)
CENTRO COMMERCIALE	68.000	87.636
INTRATTENIMENTO	9.000	9.000 (*)
TERZIARIO - UFFICI	21.321	28.183
	<b>98.321</b>	<b>124.819</b>
EDIFICI CON SUPERFICI DA CONVENZIONARE CHE NON CONCORRONO AL CALCOLO DELL'INDICE TERRITORIALE		
	SUP da convenzionare	GBA (mq)
MUSEO DELO SPORT	2.700	2.700 (*)
CENTRO SPORTIVO	1.300	1.300 (*)
CENTRO CONGRESSI	4.000	4.600
	<b>8.000</b>	<b>8.600</b>
(*) Dette destinazioni funzionali sono collocate sulla sommità del Centro Commerciale e pertanto le superfici accessorie sono comprese nella GBA del centro commerciale		
AREE DI SERVIZIO AL COMPARTO PLURIVALENTE		
		GBA (mq)
PARCHEGGI PERTINENZIALI		34.938
PARCHEGGI A ROTAZIONE		87.633
LOCALI TECNICI E AREE LOGISTICHE		19.545
		<b>142.116</b>
AREE A VERDE		
		SUP Tot (mq)
VERDE PROFONDO		55.700 (**)
VERDE SU SOLETTA		48.902
		<b>104.602</b>
(**) Si considera filtrante il 90% del verde profondo		

# ANALISI DEL CANONE DI CONCESSIONE

LA NOSTRA VALUTAZIONE DEL  
VALORE DELL'AREA È PARI A

STADIO: EURO 80 MILIONI

PLURIVALENTE: EURO 200 MILIONI

TOTALE: EURO 280 MILIONI

COMPARTO PLURIVALENTE		
EDIFICI CON SUPERFICI CHE CONCORRONO AL CALCOLO DELL'INDICE TERRITORIALE		
	SL (mq)	GBA (mq)
CENTRO COMMERCIALE	68.000	87.636
INTRATTENIMENTO	9.000	9.000 (*)
TERZIARIO - UFFICI	21.321	28.183
	<b>98.321</b>	<b>124.819</b>
EDIFICI CON SUPERFICI DA CONVENZIONARE CHE NON CONCORRONO AL CALCOLO DELL'INDICE TERRITORIALE		
	SUP da convenzionare	GBA (mq)
MUSEO DELO SPORT	2.700	2.700 (*)
CENTRO SPORTIVO	1.300	1.300 (*)
CENTRO CONGRESSI	4.000	4.600
	<b>8.000</b>	<b>8.600</b>
(*) Dette destinazioni funzionali sono collocate sulla sommità del Centro Commerciale e pertanto le superfici accessorie sono comprese nella GBA del centro commerciale		
AREE DI SERVIZIO AL COMPARTO PLURIVALENTE		
		GBA (mq)
PARCHEGGI PERTINENZIALI		34.938
PARCHEGGI A ROTAZIONE		87.633
LOCALI TECNICI E AREE LOGISTICHE		19.545
		<b>142.116</b>
AREE A VERDE		
		SUP Tot (mq)
VERDE PROFONDO		55.700 (**)
VERDE SU SOLETTA		48.902
		<b>104.602</b>

(\*\*) Si considera filtrante il 90% del verde profondo

## VALORE ATTUALE DEI CANONI DI CONCESSIONE

$$EUR\ 2,2\ mln * \sum_{n=0}^{90} \left( \frac{1}{1+7,5\%} \right)^n =$$

$$EUR\ 2,2\ mln * 14,3 = \mathbf{EUR\ 31,5\ MLN}$$

**7) PERCHÉ IL COMUNE DOVREBBE ACCETTARE UNO  
SCONTO DEL 89% SUL VALORE DELL'AREA?**

## CONCLUSIONE

### PERCHÉ IL COMUNE DOVREBBE:

- **CONCEDERE A 2 SQUADRE DI CALCIO (O A CHI PER LORO) 280'000 MQ DEL PROPRIO TERRITORIO**
- **PER COSTRUIRE UN NUOVO STADIO (PERCHÉ QUELLO ESISTENTE NON GLI PIACE)**
- **OLTRE A 100'000 MQ TRA CENTRI COMMERCIALI, TORRI DI UFFICI, MUSEI PARCHEGGI ETC.**
- **PERCHÉ QUESTI SOGGETTI SI INDEBITINO PER MILIARDI DI EURO, FINO AL LIMITE DEL FINANZIARIAMENTE POSSIBILE (ED ANCHE OLTRE)**
- **PER GARANTIRE UNA REDDITIVITÀ IRRISORIA DEL 5,5% (SE VA TUTTO BENE)**
- **E TUTTO QUESTO PER PERDERE L'87% RISPETTO A QUANTO INCASSA OGGI?**