

An aerial architectural rendering of a large, modern stadium with a distinctive, ribbed, metallic-looking roof. The stadium is surrounded by lush greenery, including trees and grassy areas. In the foreground, there are several smaller sports fields, including what appears to be a soccer field and some tennis courts. The surrounding urban landscape includes various buildings and parking areas. The overall scene is bright and sunny, suggesting a clear day.

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
Attivo Consolidato										
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
Totale Attivo	48,8	122,1	420,8	668,6	932,5	1.029,1	1.274,6	1.421,3	1.414,9	1.416,2
Passivo Consolidato										
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
Totale Passivo	48,8	122,1	420,8	668,6	932,5	1.029,1	1.274,6	1.421,3	1.414,9	1.416,2

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
Attivo Consolidato										
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
Totale Attivo	48,8	122,1	420,8	668,6	932,5	1.029,1	1.274,6	1.421,3	1.414,9	1.416,2
Passivo Consolidato										
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
Totale Passivo	48,8	122,1	420,8	668,6	932,5	1.029,1	1.274,6	1.421,3	1.414,9	1.416,2

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



The screenshot shows the top navigation bar of the CalcioFinanza website with categories: CF CALCIO FINANZA, FINANZA (highlighted), GOVERNANCE, MEDIA, STADI, MARKETING, and SPORTNEXT. Below the navigation bar is a breadcrumb trail: Home > Notizie > Finanza > Ufficiale, chiuso il bond Inter da 415 mln: tasso al 6,75%. There are two buttons labeled NOTIZIE and FINANZA. The main headline reads: 'Ufficiale, chiuso il bond Inter da 415 mln: tasso al 6,75%'. At the bottom left of the article snippet, it says '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

IL COMUNE HA FATTO VALUTARE LA CONGRUITÀ DEI CANONI INDICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

VISTI I PRECEDENTI A MILANO, CHIEDIAMO CHE SIA FATTA FARE UNA PERIZIA INDIPENDENTE DEL VALORE DELL'AREA PRIMA CHE SIA MESSA A GARA.

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
	98.321	124.819
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
	8.000	8.600
(*) 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
		142.116
AREE A VERDE		
		SUP Tot (mq)
VERDE PROFONDO		55.700 (**)
VERDE SU SOLETTA		48.902
		104.602
(**) Si considera filtrante il 90% del verde profondo		

VIA PIRELLI 39 (PIRELLINO)

Il Comune di Milano rende noto che possono essere presentate domande per l'alienazione in piena proprietà e in diritto di superficie novantennale del complesso immobiliare ubicato in via Giovanni Battista Pirelli 39, Milano, mediante asta pubblica.

Lotto 1: in piena proprietà l'edificio comunale di Via Pirelli 39
Prezzo a base d'asta € 87.517.595,10

ASTA AGGIUDICATA IL 29/03/2019 PER EURO 175 MLN

CON UN RIALZO DEL 100% SUL VALORE DI STIMA.

PREZZO D'AGGIUDICAZIONE € 6'500/MQ

PALAZZO DELLE SCINTILLE

Milano, 12 dicembre 2019 - Scadrà lunedì 16 dicembre il termine per la presentazione delle offerte d'acquisto con asta pubblica del Padiglione 3, ex Palazzo dello sport, meglio noto come "Palazzo delle scintille" della Fiera di Milano. I partecipanti dovranno presentare un'offerta economica in busta chiusa entro le ore 12. Saranno accettate tutte le offerte superiori alla base d'asta di 14,2 milioni di euro.

ASTA AGGIUDICATA IL 18/12/2019 PER EURO 30,1 MLN

CON UN RIALZO DEL 112% SUL VALORE DI STIMA.

20'000 MQ (DI CUI 17'500 VINCOLATI A INTERESSE PUBBLICO)

ANALISI DEL CANONE DI CONCESSIONE

PERCHÉ È IMPORTANTE CHE SIA FATTA UNA PERIZIA PROFESSIONALE ED INDIPENDENTE DELL'AREA?

PERCHÉ UN CONTO È UN'ASTA DOVE IL COMUNE VENDE E MOLTI COMPRANO. IL PREZZO È REGISTRATO DALL'ACQUIRENTE MARGINALE. IL PEZZO BASE D'ASTA È IRRILEVANTE.

ALTRA COSA È UN'ASTA DOVE IL COMUNE VENDE ED UNO SOLO COMPRA. IL PREZZO COINCIDERÀ CON LA BASE D'ASTA PERTANTO È OPPORTUNO CHE IL COMUNE SAPPIA BENE QUANTO VALE CIÒ CHE STA VENDENDO E POSIZIONI ADEGUATAMENTE LA BASE D'ASTA.

ANALISI DEL CANONE DI CONCESSIONE

VALUTAZIONE A.D.E.: EURO 177 MLN

**LA NOSTRA VALUTAZIONE DEL
VALORE DELL'AREA È PARI A**

STADIO: EURO 80 MLN

PLURIVALENTE: EURO 200 MLN

TOTALE: EURO 280 MLN

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
	98.321	124.819
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
	8.000	8.600
(*) 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
		142.116
AREE A VERDE		
		SUP Tot (mq)
VERDE PROFONDO		55.700 (**)
VERDE SU SOLETTA		48.902
		104.602
(**) Si considera filtrante il 90% del verde profondo		

VALORE ATTUALE DEI CANONI DI CONCESSIONE

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

$$EUR\ 2,2\ mln * 19,04 = \mathbf{EUR\ 41,5\ MLN}$$

**7) PERCHÉ IL COMUNE DOVREBBE ACCETTARE UNO
SCONTO DEL 85% SUL VALORE DELL'AREA?**

CONCLUSIONE

PERCHÉ IL COMUNE DOVREBBE:

- CONCEDERE A 2 SQUADRE DI CALCIO (O A CHI PER LORO) 280'000 MQ
- PER COSTRUIRE UN NUOVO STADIO
(PERCHÉ QUELLO ESISTENTE NON LI SODDISFA)
- 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 DEL 5,5% (SE VA TUTTO BENE)
- E TUTTO QUESTO PER PERDERE L'85% RISPETTO AL VALORE DELL'AREA
(O IL 60% RISPETTO A QUANTO GIÀ INCASSA OGGI)?