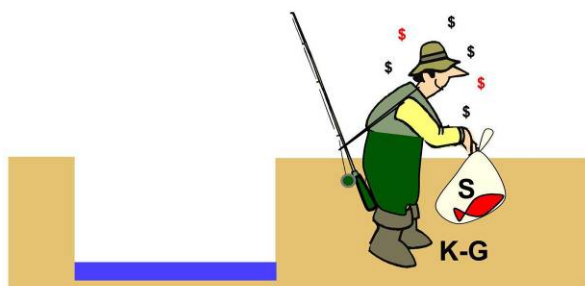


COSTRUIRE in project

Luciano Rizzi  
Valli Baraldi  
Rita Migliori

## GLI STANDARD DI PROGETTO DI COSTRUIRE IN PROJECT S.r.l.

IL PROJECT FINANCING NELLO SPORT E LE PISCINE IN PROJECT  
La finanza di progetto sociale garantita



IL MERCATO ESISTENTE



IL MERCATO OBIETTIVO

Spazi di Sport

COSTRUIRE IN PROJECT S.R.L.  
SOCIETÀ DI INGEGNERIA  
LUCIANO RIZZI  
RITA MIGLIORI  
VALLI BARALDI

## GLI STANDARD DI PROGETTO

DI COSTRUIRE IN PROJECT SRL

# IL PROJECT FINANCING NELLO SPORT E LE PISCINE IN PROJECT

LA FINANZA DI PROGETTO SOCIALE GARANTITA



# INDICE BREVE

▶	IL PROJECT FINANCING	CAPITOLO 1	pag.	1
▶	LA FINANZA DI PROGETTO NELLO SPORT (sociale e garantita)	CAPITOLO 2	pag.	11
▶	LA LEGGE ITALIANA	CAPITOLO 3	pag.	17
▶	LE PROCEDURE IN FINANZA DI PROGETTO NELLO SPORT	CAPITOLO 4	pag.	31
▶	il caso - TEST FINANZIARIO PER LA PISCINA COPERTA DI FALCONARA MARITTIMA (AN)	CAPITOLO 5	pag.	49
▶	il caso - STUDIO DI FATTIBILITÀ PER LA PISCINA COPERTA DI POGGIO RENATICO (FE)	CAPITOLO 6	pag.	67
▶	casi - PISCINE FATTE IN CONCESSIONE DI INIZIATIVA PRIVATA	CAPITOLO 7	pag.	87
▶	casi - PISCINE FATTE IN CONCESSIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA	CAPITOLO 8	pag.	97
▶	casi - PISCINE FATTE IN APPALTO	CAPITOLO 9	pag.	123
▶	RIEPILOGO DEI CASI DI PISCINE FATTE	CAPITOLO 10	pag.	137
▶	Caso - PISCINA INVERNALE IN “FINANZA DI PROGETTO” CON DOPPIO APPALTO - impianto educativo per la salute	CAPITOLO 11	pag.	139
▶	LA NUOVA FINANZA DI PROGETTO NEL CODICE DEI CONTRATTI	CAPITOLO 12	pag.	167



# INDICE ESTESO

▶	<b>IL PROJECT FINANCING</b>	<b>CAPITOLO 1</b>	<b>pag.</b>	<b>1</b>
	premessa		pag. 2	
	il piano economico finanziario		pag. 3	
	vantaggi e svantaggi del project financing		pag. 4	
	l'analisi del progetto in project financing		pag. 5	
▶	<b>LA FINANZA DI PROGETTO NELLO SPORT (sociale e garantita)</b>	<b>CAPITOLO 2</b>	<b>pag.</b>	<b>11</b>
	la finanza di progetto nello sport		pag. 12	
	l'equivoco		pag. 13	
	la finanza di progetto sociale e garantita		pag. 16	
▶	<b>LA LEGGE ITALIANA</b>	<b>CAPITOLO 3</b>	<b>pag.</b>	<b>17</b>
	la finanza di progetto non nasce da un articolo di legge		pag. 18	
	la concessione nel quadro normativo		pag. 20	
	fideiussioni da parte di enti pubblici nella concessione di lavori pubblici		pag. 22	
	il "pezzo" come prezzo		pag. 23	
	gli scenari possibili per procedure tipo project finance		pag. 24	
	il concessionario muratore bagnino geometra imprenditore		pag. 27	
▶	<b>LE PROCEDURE IN FINANZA DI PROGETTO NELLO SPORT</b>	<b>CAPITOLO 4</b>	<b>pag.</b>	<b>31</b>
	la procedura con il promotore		pag. 32	
	il market testing e il piano economico finanziario obiettivo (il pescatore)		pag. 35	
	il piano economico finanziario indicato		pag. 38	
	la procedura indicata per il mercato "profit"		pag. 40	
	la procedura indicata per il mercato "no profit"		pag. 42	
	il piano economico finanziario indicato per il mercato "no profit"		pag. 44	
	un ragionamento semplice per capire		pag. 45	
▶	<b>il caso - TEST FINANZIARIO PER LA PISCINA COPERTA DI FALCONARA MARITTIMA (AN)</b>	<b>CAPITOLO 5</b>	<b>pag.</b>	<b>49</b>
	premessa		pag. 50	
	test finanziario - piscina media (vasca 25x12,50 ml) – socio ricreativa		pag. 51	
	test finanziario - piscina grande (vasca 25x16,60 ml) – socio ricreativa		pag. 54	

	test finanziario - piscina grande (vasca 25x16,60 ml) - sportiva	pag.	57
	test finanziari a confronto	pag.	60
▶	<b>il caso - STUDIO DI FATTIBILITÀ PER LA PISCINA COPERTA DI POGGIO RENATICO (FE)</b>	<b>CAPITOLO 6</b>	<b>pag. 67</b>
	premessa	pag.	68
	il dimensionamento di massima delle acque	pag.	69
	pre-progetto 1 (equilibrato) - palestra in acqua "piccola"	pag.	70
	pre-progetto 2 (equilibrato) - palestra in acqua "media"	pag.	72
	pre-progetto 3 (non equil.) - palestra in acqua "grande"	pag.	74
	pre-progetto 2 (equilibrato) - palestra in acqua "media"	pag.	76
	piano economico finanziario		
	pre-progetto 2 (equilibrato) - palestra in acqua "media"	pag.	83
	analisi di sensitività finanziaria		
▶	<b>casi - PISCINE FATTE IN CONCESSIONE DI INIZIATIVA PRIVATA</b>	<b>CAPITOLO 7</b>	<b>pag. 87</b>
	Formigine (Modena) – concessione di iniziativa privata	pag.	88
	Altedo di Malalbergo (Bologna) – concessione di iniziativa privata	pag.	93
▶	<b>casi - PISCINE FATTE IN CONCESSIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA</b>	<b>CAPITOLO 8</b>	<b>pag. 97</b>
	Ozzano (Bologna) – concessione di iniziativa pubblica	pag.	98
	Rubiera (Reggio Emilia) – concessione di iniziativa pubblica	pag.	103
	Occhiobello (Rovigo) – concessione di iniziativa pubblica	pag.	110
	Collecchio (Parma) – concessione di iniziativa pubblica	pag.	112
	Reggio Emilia - concessione di iniziativa pubblica	pag.	114
▶	<b>casi - PISCINE FATTE IN APPALTO</b>	<b>CAPITOLO 9</b>	<b>pag. 123</b>
	Ghedi (Brescia) – in appalto	pag.	124
	Senigallia (Ancona) – in appalto	pag.	126
	Virgilio (Mantova) – in appalto	pag.	129
▶	<b>RIEPILOGO DEI CASI DI PISCINE FATTE</b>	<b>CAPITOLO 10</b>	<b>pag. 137</b>



▶	<b>Caso - PISCINA INVERNALE IN “FINANZA DI ROGETTO” CON DOPPIO APPALTO - impianto educativo per la salute</b>	<b>CAPITOLO 11</b>	<b>pag.</b>	<b>139</b>
	28 mila morti all'anno per inattività fisica		pag.	140
	il progetto: impianti educativi per la salute		pag.	141
	la profondità dell'acqua in vasca per l'uomo		pag.	146
	dalla piscina sportiva alla socio-ricreativa		pag.	148
	la piscina ben fatta		pag.	150
	il progetto		pag.	152
	il progetto 3d		pag.	156
	il costo di costruzione		pag.	159
	il cantiere		pag.	160
	la gestione e l'inaugurazione		pag.	162
	un giorno di apertura		pag.	164
	il progetto in acciaio		pag.	165
▶	<b>LA NUOVA FINANZA DI PROGETTO NEL CODICE DEI CONTRATTI</b>	<b>CAPITOLO 12</b>	<b>pag.</b>	<b>167</b>
	introduzione		pag.	168
	il coinvolgimento dei terzi nella programmazione		pag.	169
	il promotore monofase		pag.	170
	il promotore bifase		pag.	177
	il promotore additivo		pag.	179
	come orientarsi tra i procedimenti con il promotore		pag.	182