

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



COMUNE DI LISCATE (MI)

**Concessione
del Centro Sportivo di Via Dante in Liscate**

RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PREMESSA

Il presente Piano Economico Finanziario, propedeutico alla gara per la Concessione del Centro Sportivo di via Dante in Liscate, ha la finalità di presentare una ipotesi di analisi economico-finanziaria sulla sostenibilità dell'operazione.

Nel documento di seguito illustrato sono sintetizzate le valutazioni economiche e finanziarie della *Concessione per la gestione del Centro Sportivo di via Dante in Liscate*, con lo scopo di dimostrarne la sostenibilità.

Il modello di gestione e le relative ipotesi di sviluppo presentate nel *PEF*, non sono vincolanti per gli operatori economici, rappresentando questo documento, una simulazione atta a valutarne l'Equilibrio Economico Finanziario.

Sommario

1.	<i>INTRODUZIONE</i>	4
2.	<i>BASI DEL PEF</i>	4
3.	<i>PIANO ECONOMICO FINANZIARIO</i>	5
3.1.	<i>Quantificazione dei Ricavi di Gestione</i>	5
3.2.	<i>Quantificazione dei Costi di Gestione</i>	6
4.	<i>FISCALITÀ</i>	6
5.	<i>ULTERIORI ASSUNZIONI</i>	6
6.	<i>ANALISI FINANZIARIA</i>	6
6.1.	<i>Tasso di attualizzazione</i>	7
6.2.	<i>Il van di progetto (Valore Aggiunto Netto)</i>	7
6.3.	<i>Il tasso di rendimento dei costi di gestione</i>	7
6.4.	<i>Return on Equity (ROE)</i>	7
6.5.	<i>Return on Assets (ROA)</i>	7
6.6.	<i>Leverage</i>	8
7.	<i>INDICATORI</i>	8
8.	<i>PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DEI CONCORRENTI</i>	8
9.	<i>CONCLUSIONI</i>	9

1. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la *Relazione* al Piano Economico Finanziario (di seguito anche semplicemente *PEF*) relativo all'affidamento in Concessione per 12 mesi del Centro Sportivo di Via Dante in Liscate, (di seguito anche semplicemente la *Concessione*). La *Relazione* ed il relativo PEF, costituiscono la base per le offerte inerenti alla *Concessione*. Ove non diversamente specificato i valori riportati nel presente documento si intendono al netto dell'imposta sul valore aggiunto. La *Concessione* prevede la semplice gestione e non contempla un *Investimento Iniziale* da parte del Concessionario. Con riferimento alla descrizione del servizio nonché ai compiti e agli oneri affidati all'aggiudicatario, si rimanda agli Atti di Gara della Concessione. L'elaborato è stato redatto seguendo i principi dettati dal documento del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti "*Project Financing e partenariato pubblico privato: aspetti normativi e linee guida operative*".

Il **Piano Economico Finanziario** nelle Concessioni e nei Project Financing rappresenta lo sviluppo numerico dei dati di Progetto nel corso della durata contrattuale ed indica la capacità dell'iniziativa di sostenere con le risorse generate, le uscite previste. Pertanto, nella gestione della *Infrastruttura* l'Operatore Economico trae dai ricavi del proprio Servizio le fonti per garantire sia la Disponibilità della *Infrastruttura* che la continuità del Servizio. Il PEF è quindi, il documento in cui si sintetizzano le valutazioni relative all'*Equilibrio Economico-Finanziario* del progetto. Il comma 5 dell'art. 177 del D.lgs. 36/2023 (di seguito anche semplicemente *Codice*) cita: "*L'assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio*".

Nei progetti che prevedono un investimento iniziale, la convenienza economica viene analizzata attraverso indici di *redditività* quali il Valore Attuale Netto (VAN) e il Tasso Interno di Rendimento (TIR), mentre per analizzarne la sostenibilità finanziaria si utilizzano indicatori di *bancabilità* come il Debt Service Cover Ratio (DSCR) e il Loan Life Cover Ratio (LLCR).

Il progetto di Concessione in analisi invece, non prevede alcun tipo di investimento iniziale, pertanto il relativo PEF dovrà evidenziare che i flussi in entrata generati dalla gestione, siano in grado di coprire tutte le connesse uscite, nonché di dimostrare il conseguimento di un utile per il Concessionario, ovvero di dimostrare la sussistenza nel PEF dell'*Equilibrio Economico e Finanziario*.

2. BASI DEL PEF

Lo sviluppo del Piano prevede una durata del contratto di Concessione pari a **12 mesi** ed è stato sviluppato sui seguenti valori base:

- Adeguamento Istat: 0,00%;
- Investimento: € 0,00 (zero/00);

3. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

3.1. Quantificazione dei Ricavi di Gestione

Nello sviluppo delle proiezioni dei Ricavi sono stati adottati i seguenti parametri:

		1
IVA%	RICAVI	
10	GESTIONE BAR	€ 25.000,00
22	UTILIZZO CAMPI DA CALCIO	€ 26.136,07
22	UTILIZZO CAMPI DA TENNIS	€ 30.088,13
	TOTALE RICAVI DI GESTIONE	€ 81.224,20

L'aliquota IVA media di riferimento è indicata a lato di ciascuna voce. I valori di cui alla tabella precedente sono stati ricavati considerando un valore delle tariffe e ore di utilizzo come dalla successiva tabella.

3	Concessione Ponte del Centro Sportivo di Liscate in via Dante																		
	Ente Appaltante: Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana per il Comune di LISCATO (MI)																		
5	TARIFFE ORARIE IVA INCLUSA			Incassi netto Iva	Incassi lordo Iva	Ore di utilizzo													
	CALCETTO A5 coperto in erba sintetica		TOTALE RICAVI CALCETTO A 5	€ 11.139,34	€ 13.590,00														
stagione invernale OTTOBRE/APRILE	FASCIA ORARIA	ADULTI/RAGAZZI NON RESIDENTI																	
	9,00/19,00	70,00 €		€ 3.557,38	€ 4.340,00	62													
	19,00/23,00	sabato domenica e festivi 80,00 €		€ 3.016,39	€ 3.680,00	46													
stagione estiva MAGGIO/SETTEMBRE	FASCIA ORARIA	ADULTI/RAGAZZI RESIDENTI																	
	9,00/19,00	60,00 €		€ 2.557,38	€ 3.120,00	52													
	19,00/23,00	sabato domenica e festivi 70,00 €		€ 2.008,20	€ 2.450,00	35													
	CALCIO A7 scoperto in erba sintetica		TOTALE RICAVI CALCETTO A 7	€ 14.996,72	€ 18.296,00														
stagione invernale OTTOBRE/APRILE	FASCIA ORARIA	ADULTI/RAGAZZI NON RESIDENTI																	
	9,00/19,00	80,00 €		€ 4.590,16	€ 5.600,00	70													
	19,00/23,00	sabato domenica e festivi 120,00 €		€ 3.934,43	€ 4.800,00	40													
stagione estiva MAGGIO/SETTEMBRE	FASCIA ORARIA	ADULTI/RAGAZZI RESIDENTI																	
	9,00/19,00	70,00 €		€ 3.442,62	€ 4.200,00	60													
	19,00/23,00	sabato domenica e festivi 112,00 €		€ 3.029,51	€ 3.696,00	33													
	CAMPI TENNIS		TOTALE RICAVI TENNIS	€ 30.088,13	€ 36.707,52														
stagione invernale OTTOBRE/APRILE	FASCIA ORARIA	ADULTI/RAGAZZI NON RESIDENTI					ore	giorni	settimane		Utilizzo	Ore Utilizzo							
	9,00/12,00	20,00 €		€ 2.360,66	€ 2.880,00	144	3	5	48	720	20%	144							
	15,00/23,00	23,00 €		€ 8.687,21	€ 10.598,40	460,8	8	5	48	1920	24%	460,8							
	19,00/23,00	sabato domenica e festivi 25,00 €		€ 2.423,61	€ 2.956,80	118	4	2,2	48	422,4	28%	118							
stagione estiva MAGGIO/SETTEMBRE	FASCIA ORARIA	ADULTI/RAGAZZI RESIDENTI					ore	giorni	settimane		Utilizzo	Ore Utilizzo							
	9,00/12,00	18,00 €		€ 2.868,20	€ 3.499,20	194,4	3	5	48	720	27%	194,4							
	15,00/23,00	20,00 €		€ 10.701,64	€ 13.056,00	652,8	8	5	48	1920	34%	652,8							
	19,00/23,00	sabato domenica e festivi 22,00 €		€ 3.046,82	€ 3.717,12	169	4	2,2	48	422,4	40%	169							
	CALCIO E TENNIS A DISPOSIZIONE DELLE ASSOCIAZIONI SPORTIVE																		
INTERA STAGIONE	L'affidatario dovrà garantire l'utilizzo gratuito del Centro alle Associazioni Sportive per 960 ore del Campo da Calcio e per 360 ore per il Tennis																		

L'affidatario dovrà garantire alle Associazioni sportive l'utilizzo gratuito per 960 ore del Campo da Calcio e per 360 ore quello del Tennis.

3.2. Quantificazione dei Costi di Gestione

Di seguito il prospetto Costi dell'intero periodo della Concessione:

		1
IVA%	<i>COSTI</i>	
0	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e TFR)	€ 31.000,00
22	Manutenzione ordinaria campo calcio e tennis	€ 16.000,00
22	Materiale di consumo	€ 4.000,00
10	Acquisto beni vari bar	€ 12.000,00
0	Assicurazioni	€ 1.000,00
	TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 64.000,00

L'aliquota IVA media di riferimento è indicata a lato di ciascuna voce. Pagamento fornitori conto gestione: 30 giorni.

Il foglio "Rendicontazione Finanziaria" evidenzia un Canone di Concessione di € 1.000,00 quale base di offerta per l'Operatore Economico.

Ai fini del raggiungimento dell'Equilibrio Economico Finanziario del PEF l'Amministrazione Comunale si farà carico del Costo delle Utenze del Centro Sportivo, che per l'anno 2022 sono state pari ad € 66.605,00 .

4. FISCALITÀ

Sulla base dell'attuale quadro normativo sono adottate per il calcolo dell'IRES e dell'IRAP le aliquote del 24,00% e del 4,20%.

5. ULTERIORI ASSUNZIONI

Non sono previste rimanenze di magazzino in quanto le materie prime sono considerate tutte utilizzate entro il mese di acquisto e riacquistate nel mese successivo.

6. ANALISI FINANZIARIA

L'analisi della convenienza economica si basa sulla metodologia *Discounted Cash Flow* (DCF), che una volta definita la dimensione temporale dell'investimento, prevede la stima dei *Flussi di Cassa* generati dall'operazione, utilizzando un *Tasso di Attualizzazione* che rifletta il rischio atteso dell'investimento.

I *Flussi di Cassa* prospettici evidenziati nel *PEF* sono:

- Margine Operativo Lordo (MOL) o EBITDA - indicatore di redditività che evidenzia il reddito di un'azienda basato sulla sua gestione caratteristica.
- Reddito Operativo Aziendale o **EBIT** - risultato aziendale prima di imposte e oneri finanziari.
- Flusso di Cassa Operativo - Cash Flow From Operations (**FCFO**) misura l'ammontare di cassa generato dalla gestione caratteristica del Concessionario.

6.1. Tasso di attualizzazione

Nel calcolo del Valore Aggiunto Netto (VAN) riveste particolare importanza la determinazione del Tasso di Sconto utilizzato per l'attualizzazione dei Flussi di Cassa. La Commissione Europea, nel "Regolamento di Esecuzione (UE) 2015/207", del 20 gennaio 2015, ha stabilito un tasso di attualizzazione sociale del 3%, secondo quanto riportato nelle Linee Guida per la valutazione degli Investimenti in opere pubbliche nei settori di competenza del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. In Italia la Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome nella "Guida per la certificazione da parte dei Nuclei regionali di valutazione e verifica degli investimenti pubblici" ha indicato un tasso di sconto per i flussi di cassa degli investimenti pubblici pari al 5% (con valori più bassi per le Aree Depresse), ma in Italia potrebbe essere possibile l'utilizzo, come Tasso di Sconto, del saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti concessi agli Enti Pubblici (A.N.AC./DIPE – Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento - settembre 2009).

È sulla base del saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti sulle *Anticipazioni di Tesoreria* al 10/7/2023 e pari al **2,01%**, che abbiamo, nel presente Piano Economico Finanziario, impostata la configurazione del Tasso di Attualizzazione per il calcolo del VAN.

Una volta scelto il Tasso di Sconto da applicare ai flussi di cassa del ciclo di vita dell'intervento, può rendersi necessario aggiustare il tasso di sconto prescelto con il valore del tasso atteso di inflazione utilizzato nel Piano Economico Finanziario. Il tasso di sconto da applicare ai flussi sarà, pertanto, modificato utilizzando l'equazione di Fisher nel modo che segue:

$$\text{Tasso di sconto nominale} = (1 + \text{tasso di sconto reale}) \times (1 + \text{tasso di inflazione atteso}) - 1$$

6.2. Il van di progetto (Valore Aggiunto Netto)

Rappresenta la ricchezza incrementale generata dal Progetto, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione.

6.3. Il tasso di rendimento dei costi di gestione

Rappresenta il rendimento espresso dai costi della gestione operativa.

6.4. Return on Equity (ROE)

È il rapporto fra l'utile netto ed il patrimonio netto (o capitale proprio) moltiplicato 100. Misura la capacità del patrimonio netto di generare dei profitti.

$$ROE = \frac{\text{Utile netto}}{\text{Patrimonio netto}} \times 100$$

6.5. Return on Assets (ROA)

È il rapporto fra l'utile pre-oneri finanziari ed il totale dell'attivo dello Stato Patrimoniale. Misura la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività indica pertanto se l'impresa è capace di rendere redditivi i propri asset, ovvero le proprie risorse.

$$ROA = \frac{\text{Reddito Operativo}}{\text{Totale Attivo}}$$

6.6. Leverage

È il rapporto fra il Totale del Passivo ed il Capitale Proprio del progetto.

7. INDICATORI

Il *PEF* restituisce i seguenti indicatori:

TASSO DI SCONTO/ATTUALIZZAZIONE (Tasso CDP)	2,01%
VALORE AGGIUNTO NETTO DEL PROGETTO (VAN)	€ 11.419
TASSO DI RENDIMENTO GLOBALE DEI COSTI DI GESTIONE ANTE IMPOSTE	24,96%
REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E.	53,81%
REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A.	55,19%
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA) - MEDIA ANNUA	€ 16.224,20
REDDITO OPERATIVO AZIENDALE (EBIT) - MEDIA ANNUA	€ 16.224,20
LEVERAGE - RAPPORTO DI INDEBITAMENTO - MEDIA ANNUA	1,36
ONERI FINANZIARI SU M.O.L.	0,00
REDDITIVITA' DELLE VENDITE/SERVIZI - R.O.S.	19,97%
UTILE NETTO - MEDIA ANNUA	€ 11.648,97
UTILE NETTO SU MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	71,80%

8. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DEI CONCORRENTI

Il PEF presentato dall'Operatore Economico dovrà essere strutturato e composto almeno dalle seguenti cinque sezioni:

- 1) elementi di input (quadro fonti/impieghi, previsioni inflattive, indici di attualizzazione, ecc.);
- 2) Stato Patrimoniale;
- 3) Conto Economico (distinto tra gestione tipica e altri elementi);
- 4) Flussi di cassa operativi e finanziari;

- 5) Elementi di output: Valore Aggiunto Netto (VAN), Tasso di Rendimento dei Costi di Gestione, ROA, ROE, Leverage, MOL/EBITDA, REDDITO OPERATIVO AZIENDALE/EBIT e Flussi di Cassa.

Le sezioni di cui ai numeri 2), 3) e 4) devono essere articolate per periodi non inferiori all'anno per tutto il periodo di durata della concessione.

Il flusso di cassa deve avere una colonna iniziale che riporti, per ogni voce, la somma degli importi annuali.

La redazione deve essere fatta con software "aperto" (preferibilmente mediante Excel di Microsoft Office) in modo da consentire al Concedente di effettuare simulazioni e di controllare le condizioni prima di equilibrio e poi di riequilibrio economico-finanziario qualora se ne verificano le condizioni in fase di aggiudicazione o in corso di contratto.

Il Piano dovrà contenere altresì una *specificata relazione*, con esplicitazione descrittiva delle principali assunzioni operate, similmente alle modalità operative seguite dalla stazione appaltante nella redazione del presente documento.

9. CONCLUSIONI

Come già precisato, il modello di gestione e le relative ipotesi di sviluppo presentate nel PEF, non sono vincolanti per gli operatori economici partecipanti alla procedura di gara, rappresentando una simulazione atta ad agevolare la valutazione dell'*Equilibrio Economico Finanziario* del Progetto.

Ogni Operatore Economico partecipante al Bando di Gara allo scopo di massimizzare il guadagno derivante dalla *Concessione*, dovrà pertanto, assumendosi il rischio imprenditoriale ed in funzione della propria di organizzare e dei propri mezzi, formulare una sua specifica e caratteristica *offerta gestionale del servizio* declinandola in un proprio opportuno Piano Economico Finanziario.

Vedasi in tal senso **Consiglio di Stato, Sez. V, 13 aprile 2018 n. 2214**: "*Il Piano Economico Finanziario (PEF) assolve alla finalità di dimostrare la concreta capacità del concorrente di correttamente eseguire la prestazione per l'intero arco temporale prescelto per mezzo della responsabile prospettazione di un equilibrio economico – finanziario di investimenti e connessa gestione, nonché il rendimento per l'intero periodo: ciò consente all'amministrazione concedente di valutare l'adeguatezza dell'offerta e l'effettiva realizzabilità dell'oggetto della concessione stessa (cfr. Cons. Stato, V, 26 settembre 2013, n. 4760; III, 22 novembre 2011, n. 6144).*"

Elaborazione della Relazione a cura di **KG Project SRL**

Responsabile del Progetto:

Gian Paolo Sgargi – Tel 389.3447312 – Email sgargi@kgproject.it