

# **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

**COMUNE DI SANNAZZARO DE' BURGONDI**

*Concessione per la gestione del Centro Diurno Disabili - CDD*

**RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

## PREMESSA

KG Project Srl con sede sociale in Molinella (Bo) - Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna 03683351203 - ha ricevuto incarico dal Comune di Sannazzaro De'Burgondi di elaborare e redigere il Piano Economico Finanziario propedeutico alla gara per la *gestione del Servizio Centro Diurno Disabili – CDD*.

La finalità dell'incarico è quello di presentare un'analisi economico-finanziaria sulla sostenibilità dell'operazione di Concessione.

**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 questo documento, una simulazione atta a valutarne l'Equilibrio Economico Finanziario.**

L'Equilibrio Economico Finanziario è come di seguito definito all'art. 177 comma 5 del D.Lgs 36/2023: *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.*

- per **convenienza economica** si intende la “capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato al capitale investito”;
- per **sostenibilità finanziaria** si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso sia dei mezzi di terzi utilizzati nell'operazione, che a remunerare gli investitori.

## **INDICE**

- 1 - Introduzione
- 2 - Basi del PEF
- 3 - Piano Economico Finanziario
  - A - Quantificazione dei Ricavi di Gestione
  - B - Quantificazione dei Costi di Gestione
- 4 - Fiscalità
- 5 - Ulteriori Assunzioni
- 6 - Analisi finanziaria
- 7 - Piano Economico Finanziario dei Concorrenti
- 8 - Conclusioni

## **1 - INTRODUZIONE**

Il presente documento costituisce la *Relazione* al Piano Economico Finanziario (di seguito anche semplicemente *PEF*) relativo all'*affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica* della Concessione per la *gestione del Servizio Centro Diurno Disabili – CDD* (di seguito anche semplicemente la *Concessione*).

La *Relazione* ed il relativo PEF, costituiscono la base per le offerte dei concorrenti del Bando di gara inerente alla *Concessione*, che il Comune di Sannazzaro De'Burgondi intende pubblicare.

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 *del Servizio Centro Diurno Disabili – CDD* e non contempla un *Investimento Iniziale* da parte del Concessionario.

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 nel corso della gestione l'Operatore Economico trae prevalentemente dai ricavi del proprio Servizio le fonti per garantire la **Disponibilità** del Servizio.

Il PEF è quindi, il documento in cui si sintetizzano le valutazioni relative all'*Equilibrio Economico-Finanziario* del progetto.

Il progetto di Concessione in analisi non contempla non alcun tipo di investimento, pertanto il *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 dell'*Equilibrio Economico e Finanziario*.

Il <<Decreto della Direzione Generale per il mercato, la concorrenza, la tutela del consumatore e la normativa tecnica n. 639 del 31 agosto 2023, recante "Regolazione del settore dei servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica: adozione di atti di competenza in attuazione dell'art. 8 del D. lgs. n. 201 del 2022">> del 25/09/2023 indica i <<**Principali Indicatori**>> che possono essere presi in considerazione ai fini della valutazione dell'*Equilibrio Economico Finanziario* di un PEF.

<https://www.mimit.gov.it/it/normativa/decreti-direttoriali/decreto-direttoriale-31-agosto-2023-linee-guida-e-indici-di-qualita-per-l-a-regolamentazione-dei-servizi-pubblici-locali-non-a-rete>

Nel *PEF* sono tra l'altro stati computati ed evidenziati i seguenti <<**Principali Indicatori**>> :

<b>Valore Aggiunto Netto - VAN di Progetto</b>
<b>Redditività del Capitale Netto - ROE</b>
<b>Redditività dell'Attivo Netto - ROA</b>
<b>MOL (EBITDA) - Valore Medio Annuo</b>
<b>Reddito Operativo Aziendale - EBIT - Valore Medio Annuo</b>
<b>Redditività delle Vendite - ROS</b>
<b>UTILE NETTO - MEDIA ANNUA</b>
<b>LEVERAGE - Valore Medio Annuo</b>

## 2 – STIMA DELL'INVESTIMENTO

Essendo una Concessione di Servizi, **non è previsto** un Investimento Iniziale da parte del Concessionario.

## 2 – BASI DEL PEF

Lo sviluppo del Piano prevede una durata del contratto di Concessione pari a **5 anni** ed è stato sviluppato sui seguenti valori base:

- Adeguamento Istat: **2,00%**;
- Investimento: **€ 0,00 (zero/00)**.

## 3 - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

### **A - Quantificazione dei Ricavi di Gestione**

Di seguito il prospetto dei Ricavi della Concessione:

IVA%	RICAVI	1	2	3	4	5
5	Rette	419.430,98 €	419.430,98 €	419.430,98 €	419.430,98 €	419.430,98 €
5	Altri Ricavi	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Totale Ricavi di Gestione</b>	<b>419.430,98 €</b>	<b>419.430,98 €</b>	<b>419.430,98 €</b>	<b>419.430,98 €</b>	<b>419.430,98 €</b>
	<b>IVA Media sui Ricavi</b>	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

L'aliquota IVA media di riferimento è indicata a lato di ciascuna voce.

I Ricavi del PEF sono stati elaborati sulla base delle seguenti entità e "Quote" della Retta:

DIVISIONE PER CLASSE DI FRAGILITA'	Quota Sanitaria esclusa IVA	Utenti	Quota Sanitaria Giornaliera
1° Classe SIDI	60,20 €	6	361,20 €
2° Classe SIDI	56,70 €	2	113,40 €
3° Classe SIDI	53,00 €	6	318,00 €
4° Classe SIDI	49,40 €	2	98,80 €
5° Classe SIDI	46,70 €	3	140,10 €
	266,00 €	19	1.031,50 €

--

DIVISIONE PER CLASSE DI FRAGILITA'	Quota Sociale esclusa IVA	Utenti	Quota Sanitaria Giornaliera
1° Classe SIDI	38,59 €	6	231,54 €
2° Classe SIDI	38,59 €	2	77,18 €
3° Classe SIDI	38,59 €	6	231,54 €
4° Classe SIDI	38,59 €	2	77,18 €
5° Classe SIDI	38,59 €	3	115,77 €
	192,95 €	19	733,21 €

## B - Quantificazione dei Costi di Gestione

Di seguito il prospetto dei Costi della Concessione:

IVA %	COSTI	1	2	3	4	5
0	Costi del Personale	311.082,0 0 €	311.082,0 0 €	311.082,0 0 €	311.082,0 0 €	311.082,0 0 €
22	Costi Manutentivi	10.883,00 €	10.883,00 €	10.883,00 €	10.883,00 €	10.883,00 €
22	Utenze	5.666,00 €	5.666,00 €	5.666,00 €	5.666,00 €	5.666,00 €
22	Consulenze e Servizi diversi	10.213,00 €	10.213,00 €	10.213,00 €	10.213,00 €	10.213,00 €
10	Pasti	25.452,00 €	25.452,00 €	25.452,00 €	25.452,00 €	25.452,00 €
22	Servizi di Pulizia	9.707,00 €	9.707,00 €	9.707,00 €	9.707,00 €	9.707,00 €
22	Costi Gestione	18.650,00 €	18.650,00 €	18.650,00 €	18.650,00 €	18.650,00 €
22	Beni non sanitari e piccole attrezzature (es. cancelleria, lenzuola, divise)	1.961,00 €	1.961,00 €	1.961,00 €	1.961,00 €	1.961,00 €
22	Assicurazioni obbligatorie	408,00 €	408,00 €	408,00 €	408,00 €	408,00 €
22	Costi della sicurezza	222,00 €	222,00 €	222,00 €	222,00 €	222,00 €
22	Costi di Trasporto	8.246,00 €	8.246,00 €	8.246,00 €	8.246,00 €	8.246,00 €
	<b>Totale Costi di Gestione</b>	<b>€ 402.490,0</b>	<b>€ 402.490,0</b>	<b>€ 402.490,0</b>	<b>€ 402.490,0</b>	<b>€ 402.490,0</b>

L'aliquota IVA media di riferimento è indicata a lato di ciascuna voce.

--

Nel periodo che ricomprende la durata della *Concessione* non si prevedono evoluzioni sostanziali relative al "bacino di utenza" su cui sono state determinate le assunzioni del *PEF*.

### 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.

Il Piano è stato elaborato imputando esclusivamente entità che fanno riferimento ad annualità intere di 12 mesi.

### 6 - ANALISI FINANZIARIA

#### Calcolo del VAN

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*).

E' sulla base del saggio applicato in data 02/10/2023 dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti a **Tasso Fisso** concessi agli Enti Pubblici con durata 10 anni e decorrenza 01/01/2024 - **pari al 4,340%** - 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:

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

--

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.

## INDICATORI

Il *PEF* restituisce i seguenti parametri ed *Indicatori*:

<b>TASSO DI SCONTO/ATTUALIZZAZIONE</b>	<b>6,43%</b>
<b>Valore Aggiunto Netto - VAN di Progetto</b>	<b>€ 52.945,23</b>
<b>Redditività del Capitale Netto - ROE</b>	<b>53,24%</b>
<b>Redditività dell'Attivo Netto - ROA</b>	<b>71,20%</b>
<b>MOL (EBITDA) - Valore Medio Annuo</b>	<b>€ 17.632,31</b>
<b>Reddito Operativo Aziendale - EBIT - Valore Medio Annuo</b>	<b>€ 17.632,31</b>
<b>ONERI FINANZIARI SU M.O.L.</b>	<b>ND</b>
<b>Redditività delle Vendite - ROS</b>	<b>4,04%</b>
<b>UTILE NETTO - MEDIA ANNUA</b>	<b>€ 12.660,00</b>
<b>LEVERAGE - Valore Medio Annuo</b>	<b>1,04</b>

## **7 - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DEI CONCORRENTI**

Il **PEF presentato dai concorrenti** in sede di gara 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: EBITDA, EBIT, FCFO, Ebitda Margin, ROA, ROS, Leverage, Utile Netto, Utile Netto/Ricavi, etc.

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.

## **8. 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.

Il modello di gestione e le relative ipotesi di sviluppo presentate nel PEF relativamente ai *Costi di Gestione*, **non sono vincolanti per gli operatori economici** partecipanti alla procedura di gara, rappresentando una simulazione atta ad agevolarne 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)*” nonché **Consiglio di Stato, III, 22 novembre 2011, n. 6144**, per cui *“il PEF, in particolare, rappresenta e definisce i ricavi attesi ed i relativi flussi di cassa in rapporto ai costi di gestione stimati e ne spiega la sostenibilità nell’equilibrio economico finanziario dell’intera operazione”*.

---

Elaborazione del Piano Economico Finanziario e Relazione a cura di **KG Project SRL**

Responsabile del Progetto:

**Gian Paolo Sgargi** – Tel 389.3447312 – Email [sgargi@kgproject.it](mailto:sgargi@kgproject.it)