

## ALLEGATO 4

**BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI NOVANTA ANNI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA SAN ROMANELLO, MILANO (MUNICIPIO 7) PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.365/2026.**

### **INDICAZIONI METODOLOGICHE PER LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO (PEF)**



***Area "San Romanello" – via San Romanello, Milano***

# **INDICAZIONI METODOLOGICHE PER LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO (PEF)**

Concessione in diritto di superficie per la durata di novanta anni dell'area di proprietà comunale di Via San Romanello, Milano (Municipio 7) per la realizzazione e la gestione di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)

## 1. Premessa

Il presente documento ha l'obiettivo di definire le indicazioni metodologiche per la redazione del Piano Economico-Finanziario ("PEF") e della relativa relazione illustrativa da parte dei concorrenti.

Il PEF costituisce uno strumento essenziale ai fini della valutazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento. Il PEF non deve essere asseverato; tuttavia, la Commissione Giudicatrice, prima dell'attribuzione del punteggio all'offerta economica da parte della Commissione di Gara, ne verificherà l'adeguatezza e la sostenibilità, come previsto nel bando.

Le presenti indicazioni sono finalizzate a garantire un livello adeguato di trasparenza e coerenza, pur lasciando agli operatori economici la possibilità di formulare proprie assunzioni, purché esplicitate e motivate.

## 2. Struttura del PEF e della relazione

Il PEF dovrà essere costituito da un modello economico-finanziario sviluppato in formato Excel o altro, con celle e formule aperte, accompagnato da una relazione illustrativa e dal relativo file.

Il modello dovrà essere costruito secondo una struttura chiara e lineare, distinguendo in modo esplicito le assunzioni di input, i passaggi di calcolo e i principali output. Dovranno essere inclusi, almeno, i prospetti sintetici di Conto Economico (CE), Stato Patrimoniale (SP) e Flussi di Cassa (FC).

La relazione illustrativa dovrà fornire una descrizione chiara delle principali ipotesi adottate, della logica di costruzione del modello e delle scelte economico-finanziarie sottostanti, consentendo una piena comprensione del funzionamento del PEF.

In particolare, il PEF dovrà essere redatto sulla base delle seguenti linee guida:

- Logica di costruzione dei flussi di cassa: Il modello dovrà prevedere il calcolo dei flussi di cassa operativi del progetto (FCFO – *Free Cash Flow from Operations*), determinati a partire dai risultati operativi, al netto delle imposte, degli investimenti e delle variazioni del capitale circolante. A partire da tali flussi, dovranno essere derivati i flussi di cassa per l'azionista (FCFE – *Free Cash Flow to Equity*), tenendo conto della struttura finanziaria dell'operazione.
- Struttura finanziaria e costo del capitale: Il PEF dovrà rappresentare in modo chiaro la struttura delle fonti di finanziamento, distinguendo tra capitale di debito ed equity, nonché eventuali strumenti subordinati o prestiti soci. Dovranno essere esplicitati il costo del debito (Kd) e il costo dell'equity (Ke), specificando le principali assunzioni sottostanti.
- Investimenti e fase di sviluppo: Gli investimenti iniziali dovranno essere rappresentati in modo dettagliato, partendo dal quadro economico di riferimento e articolando le principali componenti di costo. Dovrà essere fornita una chiara rappresentazione delle tempistiche di realizzazione dell'intervento, attraverso un cronoprogramma coerente con le fasi di sviluppo. Le ipotesi relative ai costi di costruzione, alle spese tecniche, agli oneri, agli imprevisti e agli altri costi di sviluppo dovranno essere esplicitate e motivate. L'ammortamento degli investimenti dovrà essere trattato in coerenza con la logica finanziaria del modello.
- Ricavi e gestione operativa: I ricavi dovranno essere articolati distinguendo chiaramente le diverse fonti, tra cui, a titolo esemplificativo, i canoni di locazione delle unità ERSC, i canoni successivi al periodo di vincolo, eventuali ricavi da spazi commerciali e parcheggi. Dovranno essere esplicitate le ipotesi relative ai livelli di occupazione, allo sfitto e alla morosità, nonché le modalità di indicizzazione dei canoni, con riferimento all'indice FOI al netto dei tabacchi (FOI-ST). Gli operatori economici potranno adottare proprie ipotesi previsionali.

- Costi operativi: I costi dovranno essere rappresentati distinguendo tra costi operativi e costi gestionali, con adeguato livello di dettaglio e con separata evidenza delle principali componenti (ad esempio: amministrazione, asset management, property management, gestione sociale, manutenzione, assicurazioni, imposte locali).
- Fiscalità: Le imposte dovranno essere calcolate sulla base della normativa vigente al momento della redazione del PEF, con evidenza delle principali voci (IRES, IRAP, IVA) e delle eventuali ipotesi relative al trattamento fiscale delle perdite o al recupero dell'IVA.
- Indicatori di sintesi: Il PEF dovrà includere il calcolo dei principali indicatori di sintesi della sostenibilità economico-finanziaria, in particolare il Valore Attuale Netto (VAN) e il Tasso Interno di Rendimento (TIR), calcolati sia sui flussi di progetto (FCFO) sia sui flussi per l'azionista (FCFE), utilizzando tassi di attualizzazione coerenti con la natura dei flussi.
- Il PEF non dovrà dare visibilità del valore economico del diritto di superficie. Tuttavia, al fine di evitare effetti distorsivi sugli indicatori di sintesi, il valore del diritto di superficie dovrà essere sommato al costo dell'investimento (Capex) avendo cura di non menzionarne la voce nella relazione e nei prospetti di calcolo

Al fine di garantire la piena comprensione e comparabilità delle offerte, il modello e la relazione dovranno riportare in modo chiaro e sintetico i principali dati di input utilizzati per la costruzione del PEF, secondo lo schema riportato nella seguente tabella.

<b>Categoria</b>	<b>Voce</b>	<b>Note</b>
<b>Varie</b>	Inflazione	
<b>Oneri</b>	Oneri di Urbanizzazione Primaria	
<b>Oneri</b>	Oneri di Urbanizzazione Secondaria	
<b>Oneri</b>	Contributo sul Costo di Costruzione (CCC)	
<b>Costi di Sviluppo</b>	Demolizioni	
<b>Costi di Sviluppo</b>	Costo di Costruzione	Dettagliare nelle macrovoci più rilevanti
<b>Costi di Sviluppo</b>	Spese Tecniche	Dettagliare nelle macrovoci più rilevanti
<b>Costi di Sviluppo</b>	Imprevisti	
<b>Costi di Sviluppo</b>	Altri Costi	
<b>Costi di Sviluppo</b>	Costi di Bonifica	
<b>Costi di Sviluppo</b>	Polizze assicurative	
<b>Costi di Sviluppo</b>	Fidejussioni su anticipi/caparre	
<b>Unità Immobiliari</b>	Superfici Costruite per Tipologia	Dettagliare per tipologie previste
<b>Unità Immobiliari</b>	Numero Appartamenti	
<b>Unità Immobiliari</b>	Numero Box e/o Posti Auto	
<b>Ricavi</b>	Prezzi di Vendita per mq	Per ogni tipologia di unità immobiliare
<b>Ricavi</b>	Canone di Locazione per mq ERSC	Per ogni tipologia di unità immobiliare
<b>Ricavi</b>	Canone di Locazione per mq post vincolo	Per ogni tipologia di unità immobiliare
<b>Ricavi</b>	Ipotesi su Sfitto e Morosità	
<b>Ricavi</b>	Costi gestione vendite e locazioni	In % sul valore
<b>Tempistiche</b>	Costruzione	In % per periodo del piano
<b>Tempistiche</b>	Vendita	In % per periodo del piano

<b>Tempistiche</b>	Pagamento (anticipi, caparre, saldo)	In % per periodo del piano
<b>Tempistiche</b>	Locazione (ERSC e post vincolo)	In % per periodo del piano
<b>Costi Operativi</b>	Società	Costi relativi all'amministrazione
<b>Costi Operativi</b>	Asset Management	
<b>Costi Operativi</b>	Development Management	
<b>Costi Gestionali</b>	IMU	Importo annuo stimato
<b>Costi Gestionali</b>	Property Management	
<b>Costi Gestionali</b>	Gestore Sociale	
<b>Costi Gestionali</b>	Polizze assicurative	
<b>Costi Gestionali</b>	Costi di manutenzione	Importo annuo stimato
<b>Imposte</b>	IRES & IRAP	Definire eventuali assunzioni sulle perdite
<b>Imposte</b>	IVA	Evidenziare il flusso ed eventuale IVA non recuperabile
<b>Finanziamento</b>	Importo finanziato	Valore assoluto o % LTC/LTV
<b>Finanziamento</b>	Costo del debito (Kd)	Eventualmente per linea (es. capex, gestione, IVA)
<b>Finanziamento</b>	Costi di strutturazione	
<b>Finanziamento</b>	Modalità rimborso e durata	Eventualmente per linea (es. capex, gestione, IVA)
<b>Finanziamento</b>	Costo dell'equity (Ke)	