

ALLEGATO 4

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI NOVANTA ANNI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "EX PALASHARP" DI VIA SANT'ELIA, MILANO (MUNICIPIO 8) PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) E PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.365/2026.

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



Area "Ex Palasharp" – via Sant'Elia, 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 "Ex Palasharp" di Via Sant'Elia, Milano (Municipio 8) per la realizzazione e la gestione di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) e per la realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP)

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.

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

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