

ALLEGATO 3

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI NOVANTA ANNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA TRIVULZIO N.18, MILANO (MUNICIPIO 7) PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) COME DEFINITA DALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.1299/2024 "LINEE DI INDIRIZZO POLITICO PER UN PIANO STRAORDINARIO PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO", IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.692/2026.

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



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

Concessione in diritto di superficie per la durata di novanta anni del complesso immobiliare di proprietà comunale di via Trivulzio n.18, Milano (Municipio 7) per la realizzazione e 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 (K_d) e il costo dell'equity (K_e), 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/realizzazione dell'intervento proposto, 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, ricavi da parcheggi o da eventuali altri spazi previsti. Dovranno essere esplicitate le ipotesi relative ai livelli di occupazione, allo sfitto e alla morosità. Con riferimento alla modalità di indicizzazione dei canoni ed in generale dei ricavi all'inflazione, al solo fine di agevolare il confronto tra le offerte, all'interno del PEF dovrà essere utilizzato da tutti i

partecipanti un indice convenzionale, pari al 2%. Resta inteso che l'aggiudicatario sarà esposto, per tutta la durata del diritto di superficie, all'inflazione effettiva (riferimento: indice FOI al netto dei tabacchi (FOI-ST)), come previsto dal bando.

- 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 indicativo riportato nella seguente tabella.

Categoria	Voce	Note
Varie	Inflazione	Utilizzare indice convenzionale fisso al 2%
Oneri	Oneri di Urbanizzazione Primaria	In relazione al progetto e alla relativa qualifica edilizia
Oneri	Oneri di Urbanizzazione Secondaria	In relazione al progetto e alla relativa qualifica edilizia
Oneri	Contributo sul Costo di Costruzione (CCC)	In relazione al progetto e alla relativa qualifica edilizia
Costi di Sviluppo	Demolizioni	
Costi di Sviluppo	Costo di Costruzione/riqualificazione	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	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	Canone di Locazione per mq ERSC	Per ogni tipologia di unità immobiliare
Ricavi	Canone di Locazione Box e/o Posti Auto	
Ricavi	Ipotesi su Sfitto e Morosità	
Ricavi	Costi gestione locazioni	In % sul valore

Tempistiche	Costruzione/realizzazione intervento	In % per periodo del piano
Tempistiche	Pagamento (anticipi, caparre, saldo)	In % per periodo del piano
Tempistiche	Locazione (ERSC)	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)	