

**Modello indicativo di P.E.F. dell'affidamento in concessione dei servizi abitativi presso gli immobili di proprietà comunale ubicati in via De Lemene 51/55/59 (Cascina Boldinasco)**

<b>ELENCO DEI PROSPETTI</b>		<i>pag.</i>
1	Indicazioni operative	2
2	Investimenti iniziali	3
3	Fonti-impieghi (in fase di costruzione)	4
4	Conto economico	5
5	Stato patrimoniale	6
6	Prospetto ammortamento finanziamenti	7
7	Prospetto Cash Flow	8
8	Costo medio ponderato del capitale (WACC)	9

## 1) INDICAZIONI OPERATIVE

Il Piano economico-finanziario (PEF) dovrà essere redatto utilizzando, a titolo indicativo, il presente modello ed elaborato per l'intero periodo di durata della concessione.

Si chiede all'Operatore economico di tener conto di quanto indicato nel documento "Modello di Relazione illustrativa del PEF e dei costi di manodopera". Nel rinviare, per maggiori approfondimenti, ai contenuti di tale documento, si fa menzione solo delle seguenti indicazioni:

1) il PEF dovrà contenere almeno i seguenti sei prospetti: **investimenti iniziali, fonti-impieghi, conto economico, stato patrimoniale, flussi di cassa, costo medio ponderato del capitale (WACC)**. Se si prevede di ricorrere a finanziamenti di terzi occorrerà predisporre anche il prospetto di ammortamento di tali finanziamenti;

2) **liquidazione del Capitale circolante netto commerciale nell'ultimo esercizio del P.E.F.** - si ritiene opportuno che a fine concessione risulti nullo il valore di crediti e debiti commerciali, di altri elementi del capitale circolante commerciale (CCN) e dell'IVA in maniera che in tale esercizio finale emerga il flusso monetario (positivo o negativo) generato dalla liquidazione del CCNC che può avere un impatto sul valore degli indicatori di redditività del P.E.F.

3) **determinare i valori dei T.I.R. di progetto e dell'azionista nonché degli indicatori di sostenibilità finanziaria** - nel P.E.F. dovranno essere indicati i valori dell'indicatore di redditività T.I.R. di progetto e di quello del T.I.R. dell'azionista. Nel caso di ricorso a finanziamenti di terzi dovranno altresì essere determinati i valori degli indicatori di sostenibilità finanziaria (DSCR di ogni annualità e DSCR medio e minimo dell'intero periodo di concessione). Il flusso di cassa per il calcolo del T.I.R. di progetto dovrà ricomprendere anche gli importi delle imposte (non di quelle effettive ma delle imposte figurative sul reddito operativo, calcolate con un'aliquota figurativa pari alla somma delle aliquote IRES e IRAP). Il valore del T.I.R. di progetto dovrà risultare pari o superiore a quello del costo medio ponderato del capitale (WACC). Dovrà essere inoltre calcolato il valore del T.I.R. dell'azionista che dovrà risultare pari o superiore al tasso di rendimento atteso del capitale proprio investito ( $K_e$ ).

## 2) INVESTIMENTI INIZIALI

VOCE DI COSTO	1	2	TOTALE
Opere edili			
Opere impiantistiche			
Opere di sistemazione esterna			
Altre opere			
Oneri per la sicurezza			
Rilievi, accertamenti e indagini			
Allacciamenti ai pubblici servizi			
Imprevisti			
<i>Spese tecniche</i>			
Progettazione			
Direzione lavori			
Coordinamento sicurezza in fase di esecuzione			
Spese per verifiche tecniche			
Collaudo tecnico amministrativo			
Collaudo statico			
Altri collaudi			
Altre spese tecniche			
<b>TOTALE COSTO DI REALIZZO</b>			
Totale IVA 4%			
Totale IVA 10%			
Totale IVA 22%			
<b>Totale IVA</b>			
<b>Investimento iniziale IVA inclusa</b>			

### 3) FONTI-IMPIEGHI (Fase di costruzione)

	1	2	Totale
<b>IMPIEGHI</b>			
Investimenti			
Rimborso finanziamenti			
Interessi passivi finanziamento principale			
Interessi passivi linea IVA			
Imposte			
<b>TOT. IMPIEGHI</b>			
<b>COPERTURE</b>			
Finanziamento bancario principale			
Finanziamento linea IVA			
Capitale proprio			
Finanziamento Soci			
Contributo pubblico			
Contributo pubblico (per accompagnamento sociale)			
<i>MOL (al netto delle componenti non monetarie)</i>			
(+/-) Variazioni CCN e conto IVA			
<b>TOT. COPERTURE</b>			

4) CONTO ECONOMICO

Anni	FASE DI COSTRUZIONE		FASE DI GESTIONE												TOTALE		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	....	42			
<b>IMPORTI</b>																	
<b>RICAVI</b>																	
Ricavi netto vacancy e morosità																	-
Ricavi da spazi pubblicitari su cantiere																	-
Ricavi da riaddebiti spese condominiali																	-
Risconto contributo pubblico																	-
Risconto contributo pubblico (per accompagnamento sociale)																	-
<b>Ricavi netti</b>																	-
<b>COSTI</b>																	-
Costo del personale																	-
Costi di gestione appartamenti																	-
Materie prime, beni di consumo e merci																	-
Tassa di registro																	-
Manutenzione e riparazioni ordinarie																	-
Canone di concessione																	-
Spese condominiali																	-
Spese per fidejussioni e polizza decennale postuma																	-
Assicurazione globale fabbricato																	-
Polizza CAR																	-
Costi di comunicazione																	-
IMU e altre imposte																	-
Spese generali																	-
Oneri diversi di gestione																	-
<b>totale costi</b>																	-
<b>Margine operativo lordo</b>																	0
Ammortamento investimento iniziale																	0
Ammortamento manutenzioni straordinarie																	0
Accantonamenti																	0
<b>totale Ammortamenti e Accantonamenti</b>																	0
<b>Reddito operativo netto</b>																	-
Interessi attivi																	-
Interessi passivi finanziamento bancario principale																	-
Interessi passivi finanziamento bancario linea IVA																	-
Altri interessi passivi																	-
Commissioni e spese bancarie																	-
<b>totale oneri finanziari netti</b>																	-
<b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>																	-
IRES																	-
IRAP																	0
<b>IMPOSTE TOTALI</b>																	-
<b>RISULTATO NETTO</b>																	-

## 5) STATO PATRIMONIALE

Anni	FASE DI COSTRUZIONE		FASE DI GESTIONE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	....	42	
<b>IMPORTI</b>															
Immobilizzazioni materiali lorde															
(-) Fondo ammortamento immobilizz. materiali															
<b>Immobilizzazioni materiali nette</b>															
Immobilizzazioni materiali lorde (Manut. straordinarie)															
(-) Fondo ammortamento manutenzioni straordinarie															
<b>Manutenzioni straordinarie nette</b>															
<b>TOT. ATTIVITA' FISSE</b>															
Cassa e banca a breve (*)															
Crediti verso utenti															
IVA a credito															
<b>TOT. ATTIVITA' CORRENTI</b>															
<b>TOT. ATTIVITA'</b>															
Debiti commerciali															
IVA a debito															
Debiti tributari															
Altri debiti a breve termine															
<b>TOT. PASSIVITA' CORRENTI</b>															
Finanziamento bancario principale															
Finanziamento bancario linea IVA															
<b>TOT. PASSIVITA' A M/LUNGO TERMINE</b>															
Fondo manutenzioni cicliche															
<b>TOT. FONDI RISCHI E ONERI FUTURI</b>															
Capitale sociale															
Finanziamento Soci															
Contributo pubblico															
Contributi pubblico (per accompagnamento sociale)															
Utili/perdite esercizi portati a nuovo															
Risultato d'esercizio															
<b>TOT. PATRIMONIO NETTO</b>															
<b>TOT. PASSIVITA' e PATR. NETTO</b>															
<i>tabella di controllo (Attività - Passività e Patr. Netto = 0)</i>															
<b>CALCOLO DEL C.C.N.</b>															
<b>VARIAZIONI C.C.N.</b>															
<b>SALDO IVA CREDITO - IVA A DEBITO</b>															
<b>VARIAZIONI IVA</b>															

(\*) il valore annuo della voce "cassa e banca" deve corrispondere a quello della posizione finanziaria netta cumulata (da Prospetto Cash flow)

## 6) PROSPETTI AMMORTAMENTO FINANZIAMENTI

Piano di ammortamento del finanziamento bancario ordinario								
	capitale	0,00	durata (anni)			0	rata media	
	tasso annuo	0,000%	pagamenti per anno			0	<u>0,00</u>	
	data d'inizio		n° pagamenti			0		
nr. rata	data	prestito	rata	quota interesse	quota capitale	debito residuo	totale interesse	totale pagato
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
...								
...								
...								
...								
...								
			0	0	0			

Piano di ammortamento del finanziamento bancario per IVA								
	capitale	0,00	durata (anni)			0	rata	
	tasso annuo	0,00%	pagamenti per anno			0	<u>0,00</u>	
	data d'inizio		n° pagamenti			0		
nr. rata	data	prestito	rata	quota interesse	quota capitale	debito residuo	totale interesse	totale pagato
1								
2								
3								
4								
5								
...								
...								
...								
...								
...								

7) PROSPETTO CASH FLOW

Anni	FASE DI COSTRUZIONE		FASE DI GESTIONE													TOTALE	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	.....	42			
<b>IMPORTI</b>																	
Immobilizzazioni iniziali																	
Manutenzioni straordinarie																	
<b>CASH FLOW RELATIVO AGLI INVESTIMENTI</b>																	
MOL (al netto dei risconti dei contributi pubblici e di altri eventuali valori non monetari)																	
Variazione CCN																	
Variazione IVA																	
(-) Imposte figurative su reddito operativo (aliq. figurativa 27,9%)																	
<b>CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE</b>																	
<b>CASH FLOW OPERATIVO PER IL CALCOLO DEL TIR DI PROGETTO</b>																	
<i>cash flow operativo attualizzato</i>																	
<i>cash flow operativo cumulato attualizzato</i>																	
<i>tasso di attualizzazione (pari al costo medio ponderato del capitale investito - WACC)</i>																	
<b>VAN di progetto</b>																	
<b>TIR di progetto</b>																	
Versamenti di capitale sociale																	
Erogazioni/rimborsi finanziamento Soci																	
Erogazioni contributo pubblico																	
Erogazioni contributo pubblico per accompagnamento sociale																	
Erogazioni/rimborsi linea di credito principale																	
Pagamenti interessi passivi su linea di credito principale																	
Erogazioni/rimborsi finanziamento IVA																	
Pagamenti interessi passivi su finanziamento IVA																	
Pagamenti altri interessi passivi																	
Pagamenti commissioni e spese bancarie																	
(+) Imposte figurative su reddito operativo (aliq. figurativa 27,9%)																	
Imposte su reddito ante-imposte																	
<b>Flussi di cassa annui disponibili per servizio del debito</b>																	
<b>Servizio del debito annuo</b>																	
<i>DSCR</i>																	
<i>DSCR max</i>																	
<i>DSCR min</i>																	
<i>DSCR medio</i>																	
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>																	
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CUMULATA</b>																	
<b>CASH FLOW PER GLI AZIONISTI</b>																	
Tasso atteso di remunerazione del capitale proprio																	
<b>VAN degli azionisti</b>																	
<b>TIR degli azionisti</b>																	

## 8) COSTO MEDIO PONDERATO DEL CAPITALE (WACC)

COSTO DEL CAPITALE PROPRIO CAPM $K = r_f + B (r_m - r_f) + a$	
rf = tasso di rendimento nominale delle attività prive di rischio (rendimento titolo di Stato a medio lunga scadenza avente una durata residua equivalente a quella della concessione - ad es.: Rendistato)	
rm-rf = equity risk premium Italia (ad es.: ERP Italia stimato da A. Damodaran o P. Fernandez)	
B unlevered di settore	
Tax rate (aliquota IRES)	
D/E ratio (calcolabile anche come media dei valori annui del rapporto D/E)	
B levered del Concessionario	
a = eventuale premio aggiuntivo per rischio illiquidità o per altri rischi specifici dell'operazione	
<b>costo dell'equity a valore nominale (Ke CAPM)</b>	

COSTO DEL CAPITALE DI DEBITO (Kd)	
tasso di riferimento (EURIRS, ecc.)	
spread	
<b>costo del capitale di debito (Kd)</b>	

	1	2	3	4	5
Coperture finanziarie (onerose e non onerose)	Importo	Tasso rendimento	1 - t (*)	1 x 2 x 3	Incidenza % su totale coperture finanziarie
cap. sociale		(pari al Ke CAPM)			
finanziamento bancario		(pari al Kd)			
altra fonte di finanziamento					
contributo pubblico		(pari a zero)			
<b>totale</b>					

(\*) t = aliquota IRES

WACC