

Modello di Relazione illustrativa del PEF e dei costi di manodopera

il presente documento definisce i contenuti minimi della Relazione illustrativa del Piano economico-finanziario (PEF) che include anche i dati e le informazioni utili alla verifica della congruità dei costi della manodopera

SEZIONE A)

DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI IPOTESI ALLA BASE DEL PEF

SEZIONE B)

DATI E INFORMAZIONI PER LA VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEI COSTI DELLA MANODOPERA

Finalità del documento

Il presente documento intende perseguire le seguenti finalità:

- supportare la stesura della **Relazione illustrativa del Piano economico-finanziario** (PEF) che deve essere predisposta dall'Operatore economico. Si evidenzia che tale Relazione, oltre a fornire dati e informazioni esplicativi dei valori contenuti nel PEF, deve contenere anche quelli necessari per la verifica della congruità economica dei costi della manodopera stimati dall'Operatore;
- fornire indicazioni per l'elaborazione del **Piano economico-finanziario** individuandone gli elementi essenziali utili in particolare per la verifica della sua sostenibilità economico-finanziaria.

Il PEF e la sua sostenibilità economico-finanziaria

Si evidenzia che il PEF ha come primaria finalità dimostrare che, sulla base delle previsioni formulate dall'Operatore economico, la concessione e più specificatamente l'operazione economica in cui si essa concretizza, comportante la realizzazione di un investimento e la sua connessa gestione, sia in grado di conseguire congrui livelli di **redditività e sostenibilità finanziaria**.

La **valutazione di redditività** mira a accertare la capacità dell'operazione economica ipotizzata di coprire i costi totali (sia di realizzazione degli investimenti che di gestione) nel periodo di durata della concessione nonché di generare, attraverso la gestione operativa, un margine per la remunerazione del capitale (proprio e di terzi) impiegato dall'Operatore.

L'**analisi della sostenibilità finanziaria** è finalizzata a valutare la capacità dell'operazione di produrre, in ciascun anno della sua gestione, un volume di ricavi sufficiente per la copertura non solo dei costi correnti ma anche di quelli necessari a rimborsare il servizio del debito.

Gli elementi informativi essenziali per la conduzione dell'analisi economico-finanziaria sono rappresentati dagli esborsi per investimenti, dai ricavi e costi operativi, dalle fonti finanziarie a copertura degli impieghi di capitale, nonché da parametri tecnici, legali, fiscali e commerciali.

Il PEF deve essere elaborato considerando le tipologie di investimenti previsti e il modello di business prescelto.

Si chiede all'Operatore economico di predisporre il PEF, redigere la Relazione illustrativa e compilare le tabelle della Sezione B) tenendo conto delle indicazioni contenute nel presente documento.

SEZIONE A)

DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI IPOTESI ALLA BASE DEL PEF

I. ARTICOLAZIONE DEL PEF

La Relazione illustrativa deve essere riferita a un PEF che includa almeno i seguenti prospetti:

- Conto economico;
- Stato patrimoniale;
- Flussi di cassa;
- Calcolo del costo medio ponderato del capitale (WACC);
- Piano di ammortamento del finanziamento bancario (solo qualora sia previsto il ricorso a finanziamenti di terzi).

E' raccomandata la predisposizione degli ulteriori prospetti relativi a:

- Investimenti (articolati per tipologie e per annualità);
- Fonti e impieghi;
- Ricavi (con evidenziazione delle ipotesi quantitative formulate in relazione alle principali voci di ricavo);
- Costi operativi (con evidenziazione delle ipotesi quantitative formulate in relazione alle principali voci di costo operativo).

L'Operatore economico può inoltre inserire ulteriori prospetti tra cui, ad esempio, quelli riferiti a:

- Capitale circolante netto commerciale;
- IVA.

2. INVESTIMENTI

Investimenti

L'Operatore economico deve descrivere le principali ipotesi alla base della stima dei costi di investimento iniziali e successivi.

Gli investimenti devono essere dettagliati, con indicazione delle relative tempistiche di realizzazione.

Ammortamento degli investimenti

L'Operatore economico deve specificare i criteri di ammortamento utilizzati. L'ammortamento di investimenti su parti edili e impiantistiche, arredi e attrezzature nonché su eventuali beni immateriali deve essere effettuato secondo il metodo finanziario, ex art. 104, comma 1 del TUIR.

Entro il termine di scadenza della concessione deve essere realizzato il completo ammortamento di ogni investimento.

3. FONTI DI FINANZIAMENTO

L'Operatore economico deve specificare la composizione delle fonti di finanziamento degli investimenti, con distinzione tra fonti di debito e di capitale proprio. Tra le fonti possono essere indicate, a mero titolo esemplificativo, le seguenti:

- capitale proprio;
- debiti verso Soci;
- finanziamento bancario senior;

- finanziamento bancario linea IVA;
- contributi pubblici in c/capitale;
- contributi da privati in c/capitale.

In caso di contributi pubblici o privati a copertura degli investimenti, questi ultimi non devono essere inseriti nel PEF al netto della quota di finanziamento costituita da tali contributi (vedasi punto successivo relativo a “Ricavi”). Il valore lordo delle immobilizzazioni finanziate con contributi deve essere iscritto integralmente nello stato patrimoniale.

4. RICAVI

L’Operatore economico deve articolare con sufficiente grado di dettaglio l’elenco delle voci di ricavo. Deve inoltre indicare (quanto meno nell’ambito della Relazione illustrativa del PEF) gli elementi presi in considerazione al fine di formulare le stime delle principali voci di ricavo.

Ciò premesso, per quanto concerne le voci di ricavo relative alle rette comunali e alla quota sanitaria introitata per i posti riservati al Comune deve attenersi a quanto indicato nel successivo box.

Non inserire nel PEF e nella Relazione illustrativa gli importi delle rette comunali giornaliere dei servizi R.S.A. e C.D.I. e dei relativi tassi di occupazione dei posti

Al fine di non fornire elementi che possano rivelare importi presenti nell’Offerta economica e, pertanto, contenuti nella relativa Busta (che sarà aperta in un momento successivo a quello della verifica della sostenibilità del Piano Economico-Finanziario), si chiede che l’Operatore economico, in sede di predisposizione del PEF e della Relazione illustrativa, consideri quanto successivamente indicato:

- per i ricavi da rette comunali per il servizio R.S.A. e per quelli da rette comunali per il servizio C.D.I. i relativi importi siano inseriti in una voce unica “**ricavi da rette comunali per R.S.A. e C.D.I.**”, così come previsto nel Modello di PEF, senza che siano fornite indicazioni sugli importi unitari di tali rette e sui tassi di occupazione dei posti riservati agli ospiti inviati dal Comune (sia a riguardo del servizio R.S.A. che di quello del C.D.I.);
- per i ricavi da quota sanitaria per i posti riservati al Comune per il servizio R.S.A. nonché per i ricavi da quota sanitaria per i posti riservati al Comune per il servizio C.D.I. non sia indicato il tasso di occupazione di tali posti.

Per quanto concerne l’eventuale voce “**contributi in conto capitale**” si invita l’Operatore economico a applicare il metodo di rilevazione contabile di tipo reddituale, iscrivendo l’importo del contributo in conto economico in funzione alla vita utile del cespite a cui si riferisce. In particolare il contributo, partecipando in modo progressivo alla formazione del reddito d’impresa, è qualificato come un ricavo anticipato da riscontare (criterio del ricavo pluriennale) e non è imputato a diretta rettifica del costo storico del bene cui si riferisce (criterio della rettifica del costo pluriennale).

Con tale metodo proposto il contributo (riscontato) è iscritto tra i ricavi d’esercizio mentre nello stato patrimoniale i risconti passivi annui determineranno progressivamente la riduzione del valore storico dei contributi in conto capitale.

5. COSTI OPERATIVI

Per i costi operativi l’Operatore economico deve articolare con sufficiente grado di dettaglio il relativo elenco. Deve inoltre indicare (quanto meno nell’ambito della Relazione) gli elementi presi in considerazione al fine di formulare le stime delle principali voci di costo operativo.

Sia in relazione ai ricavi che ai costi operativi si fa presente che il Modello di PEF riporta, a mero titolo indicativo e non esaustivo, le voci di ricavo e costo operativo.

Si fa presente che per la voce di costo “Personale” si deve tener conto di quanto indicato nella Sezione B) “Dati e informazioni per la verifica della congruità dei costi di manodopera”).

6. ALTRI COSTI DI GESTIONE

L'Operatore economico, in caso di ricorso a finanziamenti di terzi, deve indicare gli importi degli **oneri finanziari** (al netto di eventuali interessi attivi maturati).

Per quanto concerne le **imposte dirette** quest'ultime devono essere calcolate sulla base delle norme e delle aliquote IRES e IRAP attualmente vigenti.

7. IVA E CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE

E' facoltà dell'Operatore economico inserire nel PEF le stime relative all'IVA e alle voci che compongono il capitale circolante netto commerciale (CCNC).

Per quanto concerne l'**IVA** l'Operatore può inserire in un apposito prospetto del PEF gli importi complessivi annui dell'IVA a credito/debito e degli incassi/pagamenti ovvero delle compensazioni di tale imposta.

L'Operatore economico inoltre può inserire nel PEF le stime relative al **capitale circolante netto commerciale** (CCNC) e le ipotesi che sono poste a fondamento dei valori del CCNC (ad es.: nr. giorni per incasso ricavi e per pagamento costi).

Dal momento che le variazioni del capitale circolante possono avere un forte impatto sul livello di redditività di operazioni aventi una durata non particolarmente elevata, come nel caso della concessione in esame, si chiede all'Operatore economico di prevedere la completa liquidazione del CCNC nell'ultimo esercizio della concessione attribuendo un valore nullo alle voci “magazzino”, “crediti commerciali”, “debiti commerciali” nonché a altre eventuali voci ricomprese nel CCNC. Tale condizione determinerà presumibilmente un esborso monetario a carico dell'Operatore economico ovvero un'entrata monetaria a suo favore.

Un'analogha operazione di chiusura deve essere effettuata qualora il PEF contenga la previsione di un fondo TFR. Nell'ultimo esercizio deve prevedersi lo smobilizzo della consistenza di tale fondo con relativo esborso monetario.

8. COSTI DEL CAPITALE

L'Operatore economico è tenuto a rendere esplicito nel PEF il valore del costo del capitale investito nella concessione secondo il metodo del CAPM (Capital Asset Pricing Model) nell'ambito dello specifico prospetto “Costo medio ponderato del capitale (WACC)”. In particolare è tenuto a dichiarare i valori dei seguenti elementi:

- **costo del capitale di debito** (K_d);
- **costo del capitale proprio** (K_e) da intendersi quale tasso atteso di rendimento del capitale proprio investito dall'Operatore nella concessione.

Sulla base dei costi del capitale di debito e di quello proprio, dell'incidenza delle singole fonti di finanziamento sul totale delle stesse fonti nonché dello scudo fiscale (deducibilità degli oneri finanziari), l'Operatore deve calcolare il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzando la seguente formula:

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

dove:

- K_e : costo del capitale proprio;
- E : capitale proprio;
- D : valore del capitale di debito;

- K_d : costo del capitale di debito;
- t : aliquota fiscale delle imposte sui redditi;
- $K_d \times (1-t)$: tasso di interesse pagato al netto della deducibilità fiscale degli oneri finanziari;
- $E/(D+E)$: peso del capitale proprio sul totale delle fonti;
- $D/(D+E)$: peso del capitale di debito sul totale delle fonti.

Nel caso in cui siano gli investimenti siano finanziati anche con contributi pubblici a fondo perduto il WACC deve essere calcolato considerando tale fonte non onerosa (il cui costo deve essere pertanto assunto pari a zero).

Più in dettaglio l'Operatore economico, per quanto concerne il costo del capitale di debito, deve fornire i dati relativi a:

- tasso del mercato creditizio utilizzato come parametro di riferimento per la determinazione del costo del capitale di debito;
- *spread* (che include il costo della raccolta e il margine per il soggetto che eroga il finanziamento);
- aliquota di imposta utilizzata per il calcolo del beneficio fiscale assicurato dalla deducibilità degli oneri finanziari.

Per quanto concerne il costo del capitale proprio è opportuno che l'Operatore, al fine di renderne trasparente la modalità di computo, indichi le sue componenti all'interno della Relazione illustrativa del PEF.

Tale costo nel modello CAPM è calcolato in base alla seguente formula:

$$K_e \text{ CAPM} = r_f + \beta (r_m - r_f)$$

dove:

- r_f = tasso di interesse privo di rischio (*risk-free rate*) che nella prassi è determinato prendendo a riferimento il rendimento di titoli di Stato con scadenza analoga a quella della durata della concessione (ad es.: rendimento BTP o Rendistato calcolato da Banca d'Italia);
- $r_m - r_f$ = premio per il rischio di mercato Italia (può essere determinato con riferimento agli studi del prof. Aswath Damodaran o del prof. Pablo Fernandez con riferimento all'anno di predisposizione del PEF)
- β = coefficiente beta *levered* dell'operazione (esprime la tendenza del rendimento dell'operazione a modificarsi in conseguenza di variazioni del mercato). L'Operatore economico può inoltre indicare anche il valore del coefficiente beta *unlevered* di settore preso a riferimento per la determinazione del beta *levered* dell'operazione.

L'Operatore economico può eventualmente incrementare il costo del capitale proprio, calcolato secondo il modello CAPM, di un premio che tenga conto dei rischi specifici dell'operazione (ad es.: premio per il rischio illiquidità). In tal caso nella Relazione illustrativa fornirà le ragioni di tale scelta.

Indicatori da evidenziare nel PEF

E' necessario che il PEF evidenzi i valori del Tasso Interno di Rendimento (TIR) di Progetto e del TIR dell'Azionista, indicatori della convenienza economica (o redditività) dell'operazione.

In caso di ricorso a finanziamenti di terzi l'Operatore deve dimostrare la sostenibilità finanziaria dell'operazione attraverso il calcolo, per tutte le annualità del periodo di rimborso di finanziamenti, dell'indicatore DSCR annuale.

E' tenuto inoltre a evidenziare il valore del DSCR medio.

9. L'EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

L'Operatore economico, attraverso la predisposizione del PEF, è tenuto a dimostrare il conseguimento dell'equilibrio economico-finanziario da intendersi come raggiungimento di congrui livelli di convenienza economica (o redditività) e sostenibilità finanziaria (o bancabilità).

A tal fine si fa presente che sarà ritenuta sussistente la condizione di congrua redditività qualora:

- il valore dell'indicatore TIR di Progetto risulti pari o lievemente superiore a quello del WACC
- il valore dell'indicatore TIR dell'Azionista assuma un valore pari o lievemente superiore a quello del tasso atteso di rendimento del capitale proprio investito (K_e).

Sotto il profilo finanziario il PEF sarà considerato sostenibile solo nel caso in cui:

- il valore dell'indicatore DSCR medio risulti superiore a 1;
- il valore del DSCR di ciascuna annualità sia superiore a 1 con la possibilità di assumere valori inferiori a 1 solo se, nella medesima annualità, l'importo della posizione finanziaria netta cumulata risulti positivo.

10. ADEGUAMENTO DEI VALORI DEL PEF ALL'INFLAZIONE

E' facoltà dell'Operatore economico ipotizzare i valori dei ricavi e costi operativi del PEF applicando un tasso stimato di inflazione di medio periodo.

Nel caso in cui il PEF sia formulato a valori correnti (che, pertanto, incorporino le stime sull'andamento dell'inflazione), occorre che anche gli importi di altri elementi economico-finanziari del PEF siano stimati in coerenza con la scelta di adeguare all'inflazione i valori di costo e ricavo.

Il riferimento è in particolare agli elementi che determinano il costo medio ponderato del capitale (WACC). Se, ad esempio, il PEF fosse elaborato a valori costanti che pertanto non considerano l'inflazione, i valori del costo del debito (K_d) e del tasso atteso di rendimento del capitale proprio (K_e) devono essere determinati al netto della componente inflazionistica che essi ordinariamente incorporano.

11. ULTERIORI INDICAZIONI PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PEF

L'Operatore economico è tenuto a predisporre il PEF sia in versione "pdf." che in versione elettronica formato excel con formule di calcolo accessibili. E' inoltre fortemente raccomandata la strutturazione "leggera" del PEF che eviti ridondanti riferimenti tra celle e macro.

Si fa inoltre presente che è facoltà dell'Amministrazione richiedere all'Aggiudicatario la riformulazione della versione in formato excel del Piano economico-finanziario, senza apportare modifiche a dati di input e output, al fine di allegare al contratto di concessione un PEF idoneo a rappresentare uno strumento di trasparente monitoraggio della concessione e che risulti di non complesso utilizzo nel caso in cui si verificasse la necessità di effettuare il riequilibrio del PEF medesimo.

SEZIONE B)

DATI E INFORMAZIONI PER LA VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEI COSTI DI MANODOPERA

In relazione alla verifica dei costi della manodopera ex art. 110 c.1 D. Lgs. 36/2023 l'Operatore economico dichiara quanto segue:

PERSONALE DIPENDENTE PER TUTTO IL PERIODO CONTRATTUALE

In merito al CCNL applicato:

1- che il CCNL applicato ha il seguente oggetto (<i>riportare intero oggetto per esteso</i>)	
2- che è stato siglato nell'anno (<i>indicare anno di stipula e anno ultimo rinnovo</i>)	
3- che sono esistenti e pubblicate sul sito internet del Ministero del Lavoro le tabelle ministeriali contenenti il costo della manodopera di cui all'art. 41 Codice dei Contratti Pubblici (barrare la casella del proprio caso):	Sono esistenti tabelle Ministeriali: <input type="checkbox"/> Per il CCNL applicato non esistono tabelle ministeriali <input type="checkbox"/>
3.1- In caso negativo al punto 3) in assenza di tabelle ministeriali In relazione al calcolo del costo della manodopera si dichiara quanto segue:	La tabella adottata, in allegato, è emessa da: _____ la tabella con il costo della manodopera allegata risulta conforme al CCNL di cui al punto 1 e che nella stessa sono correttamente indicati e calcolati gli oneri INAIL, INPS e altri oneri/contributi/imposte dovuti per legge e l'effettivo impiego della stessa per il calcolo del costo del lavoro e nelle buste paga del proprio personale dipendente.
4- Il rispetto, per il personale impiegato, dei minimi salariali retributivi indicati nelle apposite tabelle di cui all'articolo 41, comma 13 del D. Lgs 36/2023 e s.m.i. (se esistenti) o dal CCNL applicato.	
5- Che il CCNL applicato è strettamente connesso con l'attività oggetto della concessione.	

- che il costo complessivo della manodopera riportato nel PEF prospetto di "Conto Economico" è stato calcolato come indicato nelle successive Tabelle:

COSTO MANODOPERA (NEL CASO DI CCNL PER CUI SONO DISPONIBILI TABELLE MINISTERIALI)						
Costo annuo						
Indicare il Numero di Addetti impiegati nel servizio (1)	Qualifica Professionale	Livello	COSTO ORARIO LORDO AZIENDALE DELLA MANODOPERA per singola qualifica professionale al netto di spese generali e utile (come da tabelle ministeriali di cui all'articolo 41 comma 13 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. -) (2)	N. DI ORE STIMATE annue per ogni singolo addetto/livello (3)	N. DI ORE TOTALE STIMATO per singola qualifica professionale (4)= (1)x(3)	COSTO TOTALE PER QUALIFICA (5)= (2)x(4)
TOTALE MONTE ORE STIMATO (somma colonna 4)						
COSTO COMPLESSIVO DELLA MANODOPERA (CORRISPONDENTE AL COSTO DELLA MANODOPERA INDICATO IN SEDE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA) (somma colonna 5)						

N.B.:

- 1- Nella suddetta tabella dovranno essere indicate tutte le attività che prevedono costi per manodopera dipendente;
- 2- Qualora i costi medi della manodopera indicati per le singole qualifiche professionali nella colonna (2) fossero inferiori/prevedano scostamenti rispetto quelli previsti nelle tabelle di cui all'articolo 41 comma 13 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., si chiede di motivare gli scostamenti tra i singoli elementi di costo orari previsti nelle Tabelle Ministeriali e quelli dichiarati dall'operatore economico (O.E.), avendo cura di giustificare "analiticamente" i singoli scostamenti degli elementi di costo considerati. Dovrà essere inoltre giustificata con idonea documentazione la diversa applicazione delle aliquote considerate per il calcolo degli elementi di costo e/o la mancata computazione degli stessi, nonché il possesso di agevolazioni/sgravi fiscali previsti dalla Legge sul costo orario della manodopera.

Si dovrà presentare in allegato almeno una busta paga, resa anonima, per ogni livello/qualifica professionale.

- Che si impegna a rispettare, per il personale impiegato, i minimi salariali retributivi indicati nelle apposite tabelle di cui all'articolo 41, comma 13 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. (se esistenti) o del CCNL applicato.

Tab. B	COSTO MANODOPERA <i>(NEI CASI DI CCNL PER CUI NON SIANO DISPONIBILI TABELLE MINISTERIALI O DI CCNL CON TABELLE MINISTERIALI NON AGGIORNATE AL RINNOVO CONTRATTUALE)</i>
--------	---

Nota: tabella liberamente adattabile in relazione alle voci di costo del CCNL adottato.

LIVELLO (indicare il livello della tabella che segue): _____
 (compilare una tabella per ogni livello impiegato nel servizio)

A- ELEMENTI RETRIBUTIVI	
	INDICARE COSTO:
Minimi contrattuali mensili	
Anzianità	
Indennità professionali	
Indennità di funzione	
Altre indennità (precisare):	
Totale mensile	
TOTALE ANNUO CON TREDICESIMA:	

B- ONERI ASSISTENZIALI E ASSICURATIVI	INDICARE PERCENTUALE:	INDICARE COSTO:
INPS		
INAIL		
TOTALE B:		

C-ALTRI ONERI	
Oneri per la sicurezza	
Trattamento di fine rapporto	
Rivalutazione TFR	
Previdenza Complementare	
Assistenza complementare integrativa	
Altro (precisare):	
Altro (precisare):	
TOTALE C:	

TOTALE costo annuo:	
----------------------------	--

ORE MEDIAMENTE LAVORATE	
-------------------------	--

COSTO ORARIO	
---------------------	--

- Che si impegna a rispettare, per il personale impiegato, i minimi salariali retributivi indicati nelle apposite tabelle di cui all'articolo 41, comma 13 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. (se esistenti) o del CCNL applicato.

Tab. C	COSTO COMPLESSIVO MANODOPERA PER L'INTERA DURATA CONTRATTUALE	
ANNO	Oggetto costo	Importo Euro:
1°	Riportare costo complessivo tab A. + costi della manodopera con CCNL non disponibili o con CCNL con tabelle ministeriali non aggiornate (tabella/e B)	
2°	Riportare costo complessivo tab A. + costi della manodopera con CCNL non disponibili o con CCNL con tabelle ministeriali non aggiornate (tabella/e B). I costi precedenti possono essere modificati tenendo conto degli incrementi derivanti da aggiornamenti contrattuali.	
3°	Riportare costo complessivo tab A. + costi della manodopera con CCNL non disponibili o con CCNL con tabelle ministeriali non aggiornate (tabella/e B). I costi precedenti possono essere modificati tenendo conto degli incrementi derivanti da aggiornamenti contrattuali.	
4°	Riportare costo complessivo tab A. + costi della manodopera con CCNL non disponibili o con CCNL con tabelle ministeriali non aggiornate (tabella/e B). I costi precedenti possono essere modificati tenendo conto degli incrementi derivanti da aggiornamenti contrattuali.	
.....
.....
.....
	Importo complessivo manodopera (deve risultare coerente con l'importo indicato nel PEF – prospetto di Conto Economico)	