



Comune di Vecchiano (PI)

1

## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Elaborazione a cura di

SMART PROCUREMENT S.R.L.S. – Livorno (LI) - P.IVA: IT01954950497



Tramite

TORNESE FORTUNATO – Lizzanello (LE) – P. IVA: IT04377450756

Financial Advisory – [www.studiotornese.it](http://www.studiotornese.it)

### COMUNE DI VECCHIANO

*"Procedura evidenza pubblica per affidamento in concessione di bene" -  
Gestione dell'Immobilabile denominato "EDICOLA" sito nel Comune di  
Vecchiano via Del Mare angolo via Del Balipedio Marina di Vecchiano  
per un periodo di **6 anni***

## RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



## Comune di Vecchiano (PI)

### PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto dall'amministrazione del Comune di Vecchiano (in seguito anche Amministrazione) si elabora e redige il Piano Economico Finanziario *propedeutico alla procedura per la concessione del bene immobile denominato "EDICOLA", destinato a struttura commerciale (in esercizio di vicinato, settore non alimentare e per la vendita di stampa quotidiana e periodica)*, sito nella Marina di Vecchiano alla via Del Mare angolo via Del Balipedio.

La finalità dell'incarico è quello di presentare un'analisi economico-finanziaria sulla sostenibilità dell'operazione di Concessione di un bene.

Nel documento di seguito illustrato sono sintetizzate le valutazioni economiche e finanziarie della *Concessione del bene immobile denominato "EDICOLA" per un periodo di 6 anni*, con lo scopo di dimostrare la sostenibilità della gestione dell'attività commerciale per il commercio al dettaglio in esercizio di vicinato e edicola.

**Il modello di gestione e le relative ipotesi di sviluppo presentate nel *PEF*, non sono vincolanti per gli operatori economici partecipanti alla procedura, rappresentando questo documento, una simulazione atta a valutarne l'Equilibrio Economico Finanziario.**



## Comune di Vecchiano (PI)

### Sommario

1.	INTRODUZIONE.....	4
2.	BASI DEL PEF.....	5
3.	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.....	5
3.1.	Quantificazione dei Ricavi di Gestione.....	5
3.2.	Quantificazione dei Costi di Gestione.....	6
4.	MATRICE DEI RISCHI.....	6
5.	FISCALITÀ.....	7
6.	ULTERIORI ASSUNZIONI.....	7
7.	ANALISI FINANZIARIA.....	7
7.1.	Tasso di attualizzazione.....	8
7.2.	Il van di progetto (Valore Aggiunto Netto).....	8
7.3.	Tasso interno di rendimento dei costi di gestione (TIR).....	9
7.4.	Return on Equity (ROE).....	9
7.5.	Return on Assets (ROA).....	9
7.6.	Return on sales (ROS) – redditività delle vendite.....	9
8.	INDICATORI.....	10
9.	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DEI CONCORRENTI.....	10
10.	CONCLUSIONI.....	11



**Comune di Vecchiano (PI)**

---

## **1. INTRODUZIONE**

Il presente documento costituisce la *Relazione* al Piano Economico Finanziario (di seguito anche semplicemente *PEF*) relativo all'affidamento in concessione del bene immobile denominato “EDICOLA”, *destinato a struttura commerciale (in esercizio di vicinato, settore non alimentare e per la vendita di stampa quotidiana e periodica)* di seguito anche semplicemente la *Concessione*. L’obiettivo perseguito dall’Ente, si sostanzia essenzialmente nella concessione al privato dell’utilizzo di un bene pubblico a fronte del pagamento di corrispettivo: l’interesse pubblico sotteso all’affidamento concerne la valorizzazione del bene. Ne discende che, ai sensi dell’articolo 13 comma 2 del Codice dei contratti pubblici, l’affidamento *de quo* si configura come contratto attivo con conseguente applicazione dei principi del Codice dei contratti pubblici. In osservanza dei principi di buon andamento, risultato, economicità, imparzialità, accesso al mercato, proporzionalità ed adeguatezza si farà riferimento come meri indirizzi di principio a talune disposizioni del Codice dei contratti pubblici in quanto compatibili e applicabili alla fattispecie in oggetto.

La *Relazione* ed il relativo PEF, costituiscono la base per le offerte dei concorrenti del Bando inerente alla *Concessione del bene*, che il Comune di Vecchiano intende pubblicare, ferma restando la facoltà dei partecipanti di presentare offerte nell’ambito della propria autonomia privata ed iniziativa imprenditoriale. Ove non diversamente specificato i valori riportati nel presente documento si intendono al netto dell’imposta sul valore aggiunto. La *Concessione* prevede la semplice gestione del bene, adibito a vendita al dettaglio in esercizio di vicinato e edicola e non contempla un *Investimento Iniziale* da parte del Concessionario. Con riferimento alla descrizione dei compiti accessori e agli oneri affidati all’aggiudicatario, si rimanda al *Contratto* di Concessione. L’elaborato è stato redatto seguendo i principi dettati dal documento del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti “*Partenariato pubblico privato: aspetti normativi e linee guida operative*”.

Il **Piano Economico Finanziario** nelle Concessioni rappresenta lo sviluppo numerico dei dati di Progetto nel corso della durata contrattuale ed indica la capacità dell’iniziativa di sostenere con le risorse generate, le uscite previste. Pertanto, nella gestione della *Infrastruttura* (Edicola) l’Operatore Economico trae dai ricavi del proprio Servizio le fonti per garantire sia la Disponibilità dell’attività che la continuità del Servizio. Il PEF è quindi, il documento in cui si sintetizzano le valutazioni relative all’*Equilibrio Economico-Finanziario* del progetto. Il comma 5 dell’art. 177 del D.lgs. 36/2023 (di seguito anche semplicemente *Codice*) cita: “*L’assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione dell’equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L’equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di*



## Comune di Vecchiano (PI)

*debito e di remunerare il capitale di rischio*". Pur trattandosi di concessione di bene e non di servizio, si prendono a riferimento come mero indirizzo operativo di principio talune disposizioni del Codice dei contratti pubblici in materia di concessioni.

Nei progetti che prevedono un investimento iniziale, la convenienza economica viene analizzata attraverso indici di *redditività* quali il Valore Attuale Netto (VAN) e il Tasso Interno di Rendimento (TIR), mentre per analizzarne la sostenibilità finanziaria si utilizzano indicatori di *bancabilità* come il Debt Service Cover Ratio (DSCR) e il Loan Life Cover Ratio (LLCR).

Il progetto di Concessione in analisi invece, non prevede alcun tipo di investimento iniziale, pertanto il relativo PEF dovrà evidenziare che i flussi in entrata generati dalla gestione, siano in grado di coprire tutte le connesse uscite, nonché di dimostrare il conseguimento di un utile per il Concessionario, ovvero di dimostrare la sussistenza nel PEF dell'*Equilibrio Economico e Finanziario*.

### 2. BASI DEL PEF

Lo sviluppo del Piano prevede una durata del contratto di Concessione pari a **6 anni** ed è stato sviluppato sui seguenti valori base:

- Adeguamento Istat: 2,00%  
(Tasso di Inflazione perseguito dalla BCE - <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/monpol/html/index.it.html>);
- Investimento: € 0,00 (zero/00);

### 3. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

#### 3.1. Quantificazione dei Ricavi di Gestione

Di seguito il prospetto Ricavi del totale Concessione e del primo anno al netto di Iva:

			1
IVA	<i>Prospetto dei ricavi non rivalutati</i>	Totale	Gestione
0%	Aggio su vendita quotidiani e periodici	€ 78.000,00	€ 13.000,00
22%	Vendita ombrelloni, palloni, palette, secchielli, altri giochi per bambini	€ 36.000,00	€ 6.000,00
22%	Vendita costumi, creme solari, articoli per l'igiene personale, libreria	€ 30.000,00	€ 5.000,00
22%	Vendita Kit per riparazioni velocipedi e piccole attività di riparazioni	€ 21.000,00	€ 3.500,00
22%	Vendita acqua, vino, birra, altre bibite	€ 36.000,00	€ 6.000,00
	<b>TOTALE RICAVI DI GESTIONE</b>	<b>€ 201.000,00</b>	<b>€ 33.500,00</b>

Media giorni incasso: immediati.



## Comune di Vecchiano (PI)

Dal 2° anno i ricavi crescono per la sola rivalutazione Istat.

6

### 3.2. Quantificazione dei Costi di Gestione

Nello sviluppo delle proiezioni dei Costi si è tenuto conto dei valori medi dei costi degli ultimi anni che si riepilogano nella scheda successiva che comprende i costi dell'intera Concessione e dei primi 2 anni al netto di Iva:

			1	2
IVA	Prospetto dei costi non rivalutati	Totale	Gestione	Gestione
0%	Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	€ 40.800,00	€ 6.800,00	€ 6.800,00
22%	Manutenzioni Ordinarie	€ 1.200,00	€ 200,00	€ 200,00
22%	Registratore di cassa annuale	€ 1.464,00	€ 244,00	€ 244,00
22%	Acquisti di bibite varie	€ 12.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
22%	Utenze	€ 3.276,00	€ 546,00	€ 546,00
22%	Acquisto altri beni per la vendita	€ 30.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
22%	Costi di start up (attrezzature, arredi ed altro)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 0,00
0%	Assicurazione	€ 5.400,00	€ 900,00	€ 900,00
22%	Oneri diversi di gestione	€ 1.440,00	€ 240,00	€ 240,00
	<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>€ 97.580,00</b>	<b>€ 17.930,00</b>	<b>€ 15.930,00</b>
0%	Canone di concessione	€ 9.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

In particolare:

- **Il Canone di Concessione per € 1.500,00 rappresenta il valore posto a base di Gara;**
- Nel solo 1° anno sono considerati costi di avvio attività per € 2.000,00;
- L'aliquota IVA media di riferimento è indicata a lato di ciascuna voce;
- Pagamento fornitori conto gestione: media di 30 giorni;
- Dall'annualità successiva al primo anno i costi di gestione e il Canone di Concessione crescono per la sola rivalutazione Istat.

### 4. MATRICE DEI RISCHI

L'articolo 175 comma 6 del Codice cita "L'ente concedente esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico del rischio operativo trasferito. L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessarie allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto".

Lo strumento di controllo circa la sussistenza del rischio operativo sull'operatore economico è rappresentato dalla cosiddetta Matrice dei Rischi.



## **Comune di Vecchiano (PI)**

Ai sensi dell'articolo 177 comma 2 del Codice, il rischio operativo si intende trasferito al privato quando *“in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni di mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile”*.

Il rischio operativo si distingue in *rischio lato della domanda* e *rischio lato dell'offerta*.

Con *rischio lato della domanda* si intende il rischio legato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto, con *rischio lato dell'offerta* si intende il rischio legato all'offerta dei lavori o servizi oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non rispetti gli standard qualitativi stabiliti nel contratto.

### **5. FISCALITÀ**

Sulla base dell'attuale quadro normativo sono adottate per il calcolo dell'IRES e dell'IRAP le aliquote del 24,00% e del 5,12% (Irap sulle Concessioni Regione Toscana).

### **6. ULTERIORI ASSUNZIONI**

Non essendoci costo di investimento a carico dell'Operatore Economico Privato, il Tasso di Sconto per il calcolo del VAN, è stato creato con il tasso Cassa Depositi e Prestiti (CDP) incrementato da Istat con equazione di Fisher (vedasi Foglio “Dati di Input” caselle D53, D54 e D55).

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è stato calcolato sul totale dei costi di gestione portati all'anno zero scontati al Tasso di Sconto di cui sopra (vedasi Foglio “Analisi Sostenibilità” casella C20).

Sono previste rimanenze di magazzino per circa € 2.000,00.

### **7. ANALISI FINANZIARIA**

L'analisi della convenienza economica si basa sulla metodologia Discounted Cash Flow (DCF), che una volta definita la dimensione temporale dell'investimento, prevede la stima dei *Flussi di Cassa* generati dall'operazione, utilizzando un *Tasso di Attualizzazione* che rifletta il rischio atteso dell'investimento.

I *Flussi di Cassa* prospettici evidenziati nel *PEF* sono:

- Margine Operativo Lordo (**MOL**) o EBITDA - indicatore di redditività che evidenzia il reddito di un'azienda basato sulla sua gestione caratteristica.
- Reddito Operativo Aziendale o **EBIT** - risultato aziendale prima di imposte e oneri finanziari.
- Flusso di Cassa Operativo - Cash Flow From Operations (**FCFO**) misura l'ammontare di cassa



## **Comune di Vecchiano (PI)**

---

generato dalla gestione caratteristica del Concessionario.

8

### **7.1. Tasso di attualizzazione**

Nel calcolo del Valore Aggiunto Netto (VAN) riveste particolare importanza la determinazione del Tasso di Sconto utilizzato per l'attualizzazione dei Flussi di Cassa. La Commissione Europea, nel "Regolamento di Esecuzione (UE) 2015/207", del 20 gennaio 2015, ha stabilito un tasso di attualizzazione sociale del 3%, secondo quanto riportato nelle Linee Guida per la valutazione degli Investimenti in opere pubbliche nei settori di competenza del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. In Italia la Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome nella "Guida per la certificazione da parte dei Nuclei regionali di valutazione e verifica degli investimenti pubblici" ha indicato un tasso di sconto per i flussi di cassa degli investimenti pubblici pari al 5% (con valori più bassi per le Aree Depresse), ma in Italia potrebbe essere possibile l'utilizzo, come Tasso di Sconto, del saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti concessi agli Enti Pubblici (A.N.AC./DIPE – Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento .... - settembre 2009).

È sulla base del saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti che abbiamo, nel presente Piano Economico Finanziario, impostata la configurazione del Tasso di Attualizzazione per il calcolo del VAN.

Una volta scelto il Tasso di Sconto da applicare ai flussi di cassa del ciclo di vita dell'intervento, può rendersi necessario aggiustare il tasso di sconto prescelto con il valore del tasso atteso di inflazione utilizzato nel Piano Economico Finanziario. Il tasso di sconto da applicare ai flussi sarà, pertanto, modificato utilizzando l'equazione di Fisher nel modo che segue:

$$\text{Tasso di sconto nominale} = (1 + \text{tasso di sconto reale}) \times (1 + \text{tasso di inflazione atteso}) - 1$$

### **7.2. Il van di progetto (Valore Aggiunto Netto)**

Il Valore Attuale Netto è costituito dalla somma algebrica dei Flussi di Cassa generati da un progetto e attualizzati secondo un tasso di sconto, in un periodo di tempo definito rappresentato dalla durata contrattuale della Concessione.

Il VAN rappresenta la ricchezza incrementale generata dal progetto, calcolata nel momento in cui viene effettuata la valutazione.

Se questa grandezza è positiva, l'investimento verrà considerato accettabile.

Nello specifico avremo un VAN di Progetto o VAN Operativo che viene determinato come somma algebrica attualizzata dei flussi di cassa.



### **Comune di Vecchiano (PI)**

Visto il Considerando 20 della Direttiva Comunitaria sulle Concessioni - Direttiva 2014/23/UE - << Ai fini della valutazione del rischio operativo, dovrebbe essere preso in considerazione in maniera coerente ed uniforme il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.>> il VAN Operativo può essere considerato come un valido parametro di misurazione del Rischio Operativo di una Concessione/PPP.



#### **7.3. Tasso interno di rendimento dei costi di gestione (TIR)**

Rappresenta il rendimento espresso dai costi della gestione operativa, cioè quel valore che rende il VAN di Progetto uguale a zero o meglio il valore percentuale che rende uguale la somma dei flussi di cassa negativi attualizzati al tasso di sconto con la somma dei flussi di cassa positivi attualizzati al TIR.

#### **7.4. Return on Equity (ROE)**

È il rapporto fra l'utile netto ed il patrimonio netto (o capitale proprio) moltiplicato 100. Misura la capacità del patrimonio netto di generare dei profitti.

$$ROE = \frac{\text{Utile netto}}{\text{Patrimonio netto}} \times 100$$

#### **7.5. Return on Assets (ROA)**

È il rapporto fra l'utile pre-oneri finanziari ed il totale dell'attivo dello Stato Patrimoniale. Misura la capacità dell'impresa di ottenere un flusso di reddito dallo svolgimento della propria attività indica pertanto se l'impresa è capace di rendere redditivi i propri asset, ovvero le proprie risorse.

$$ROA = \frac{\text{Reddito Operativo}}{\text{Totale Attivo}}$$

#### **7.6. Return on sales (ROS) – redditività delle vendite**

È il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo.

$$ROS = \frac{\text{Margine Operativo Netto}}{\text{Ricavi netti}}$$



**Comune di Vecchiano (PI)**

## 8. INDICATORI

Il *PEF* restituisce i seguenti indicatori:

PRINCIPALI INDICATORI DI REDDITIVITA' E SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA	
TASSO CDP RIVALUTATO CON EQUAZIONE DI FISHER	5,37%
VAN OPERATIVO DEL PROGETTO (VAN)	€ 57.275,84
VAN OPERATIVO MEDIO ANNUO DEL PROGETTO (VAN MEDIO)	€ 9.545,97
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR) - rendimento dei costi di gestione	19,36%
REDDITIVITA' DEL CAPITALE NETTO R.O.E.	50,57%
REDDITIVITA' DELL'ATTIVO NETTO R.O.A.	66,18%
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA) - MEDIA ANNUA	15.794,76 €
LEVERAGE - RAPPORTO DI INDEBITAMENTO - MEDIA ANNUA	1,06
ONERI FINANZIARI SU M.O.L.	0,00%
REDDITIVITA' DELLE VENDITE/SERVIZI - R.O.S. - E' il rapporto tra il risultato operativo caratteristico (MON) e ricavi netti del periodo.	44,79%
UTILE NETTO - MEDIA ANNUA	11.456,18 €
UTILE NETTO SU MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	72,53%

## 9. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DEI CONCORRENTI

Trattandosi di concessione di bene, è rimessa alla discrezionalità dell'Ente, in osservanza dei principi di buon andamento, risultato, economicità, imparzialità, accesso al mercato, proporzionalità ed adeguatezza, l'individuazione dei documenti da richiedere agli operatori economici in sede di partecipazione alla procedura, ivi compresa la facoltà di richiedere, o meno, un Piano Economico Finanziario o un elaborato analogo.

**Si rimette pertanto all'Ente, nella predisposizione dell'avviso pubblico di avvio della procedura, l'individuazione della documentazione richiesta ai partecipanti.**

A mero titolo indicativo, qualora l'Ente intenda richiedere un PEF o un documento analogo, si forniscono le indicazioni di seguito elencate.

Nel caso di richiesta di PEF, o documento analogo, in sede di procedura, si suggerisce, a titolo esemplificativo, che lo stesso possa essere composto dalle seguenti quattro sezioni:

- 1) Elementi di input (specifica di costi e ricavi, ipotesi Istat media);
- 2) Stato Patrimoniale;
- 3) Conto Economico;
- 4) Elementi di output: Mol/Ebitda medio, Reddito Operativo aziendale/Ebit medio, utile netto



## Comune di Vecchiano (PI)

medio.

Le sezioni di cui ai numeri 2) e 3) devono essere articolate per periodi non inferiori all'anno per tutto il periodo di durata della concessione.

Il flusso di cassa deve avere una colonna iniziale che riporti, per ogni voce, la somma degli importi annuali.

La redazione deve essere fatta con software "aperto" (preferibilmente mediante Excel di Microsoft Office) in modo da consentire al Concedente di effettuare simulazioni e di controllare le condizioni prima di equilibrio e poi di riequilibrio economico-finanziario qualora se ne verificano le condizioni in fase di aggiudicazione o in corso di contratto.

Il Piano dovrà contenere altresì una *specificata relazione*, con esplicitazione descrittiva delle principali assunzioni operate, similmente alle modalità operative seguite dalla stazione appaltante nella redazione del presente documento.

### **10. CONCLUSIONI**

Come già precisato, **il modello di gestione e le relative ipotesi di sviluppo presentate nel PEF, non sono vincolanti per gli operatori economici partecipanti alla procedura di gara**, rappresentando una simulazione atta ad agevolare la valutazione dell'*Equilibrio Economico Finanziario* del Progetto.

Ogni Operatore Economico allo scopo di massimizzare il guadagno derivante dalla *Concessione* dovrà, assumendosi il rischio imprenditoriale, formulare una sua specifica *offerta*.

Ogni singolo Offerente, nello strutturare l'offerta da presentare in fase di Gara, dovrà avere cura, di tenere conto della propria specifica organizzazione aziendale, dei propri mezzi, delle proprie dotazioni e delle proprie peculiari capacità imprenditoriali.

Pertanto, le entità delle Voci del *PEF posto a base di gara, costituiscono dei semplici valori, atti a definire un modello di Equilibrio, puramente indicativo e assolutamente non vincolante per i partecipanti alla Procedura di Gara.*

Elaborazione del Piano Economico Finanziario e Relazione a cura di:

SMART PROCUREMENT S.R.L.S. – Livorno (LI) - P.IVA: IT01954950497

Tramite

TORNESE FORTUNATO – Lizzano (LE) - P.IVA: IT04377450756