

L'operatore economico deve trasmettere un Piano Economico Finanziario asseverato che sarà composto (a titolo indicativo e non esaustivo) da tre sezioni di conto economico, dei flussi di cassa e dello stato patrimoniale.

Il Piano Economico Finanziario dovrà rappresentare l'andamento degli investimenti, dei costi e dei flussi di cassa attivi e passivi, dando evidenza dell'ammortamento finanziario.

Il Piano Economico Finanziario predisposto dall'operatore economico dovrà comprendere anche l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile.

Il PEF conterrà, inoltre, gli indicatori di sintesi di redditività e bancabilità dell'iniziativa: Valore Attuale Netto (VAN) di progetto, Tasso Interno di Rendimento (TIR) di progetto, VAN azionisti, TIR azionisti, Debt Service Cover Ratio (DSCR) e Loan Life Cover Ratio (LLCR).

L'operatore economico dovrà allegare una relazione che ne descrive le caratteristiche principali, gli assunti alla base e i risultati e che contenga un'analisi puntuale dei seguenti dati di input:

- ipotesi relative alla tempistica (mese di inizio della manutenzione straordinaria degli alloggi, mese di fine lavori, ultimo anno di concessione);
- ipotesi tecniche sui costi di investimento;
- ipotesi del piano di ammortamento dei costi di investimento;
- ipotesi di gestione operativa (ricavi operativi, costi operativi, utenze, tariffa di concessione);
- ipotesi di gestione finanziaria (tasso d'interesse, linee di credito, margini sul tasso d'interesse, commissioni bancarie, fattore di sconto, struttura finanziaria, contributo pubblico PNRR);
- ipotesi fiscali (imposizione fiscale, metodi e aliquote d'ammortamento);
- ipotesi su riserve (riserva legale, riserva di cassa, riserva di cassa a servizio del debito);
- ipotesi relative al capitale circolante (tempi medi di pagamento e incassi).

Il Piano Economico Finanziario dovrà mostrare un equilibrio economico finanziario inteso come contemporaneo rispetto delle condizioni di convenienza

economica e di sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico-finanziario sussiste infatti 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 debito e di remunerare il capitale di rischio.

Di seguito si riportano le ipotesi su cui è stato elaborato lo schema di PEF e che sono da intendersi indicative e non vincolanti per gli operatori economici interessati a presentare una proposta di partenariato in concessione. Il conto economico previsionale proposto come schema prospettico rappresenta, la sintesi del ciclo economico dell'impresa senza tenere conto del ciclo finanziario, che è riportato nello sviluppo dei flussi di cassa previsionali:

- a. Lavori per un importo di € 3.988.575 pari al 95% dell'importo dei lavori previsti nel QTE con ipotesi di un margine industriale di primo livello del 5%
- b. Arredi degli alloggi per un importo di € 490.000
- c. Costi tecnici e di progettazione ipotizzati pari a € 468.850
- d. Costi tecnici una tantum a carico del concessionario (supporto e incentivi tecnici) pari a € 342.377
- e. Capitale sociale della newco equivalente al 78% dell'investimento previsto di mezzi propri e pari a € 427.677
- f. Finanziamento soci infruttifero equivalente al 25 % dell'investimento previsto di mezzi propri e pari a € 130.058 con rimborso in 9 anni
- g. Tasso bancario di finanziamento 5,450 %
- h. Tasso di attualizzazione wacc pari a 5,633%
- i. Finanziamento ponte 12 mesi pari al contributo stimato PNRR di € 3.913.465
- j. Finanziamento banche per la quota di investimenti non coperta dal PNRR e a carico del concessionario pari a € 1.584.290 con rimborso in 9 anni
- k. Canone annuale di concessione a favore di Aler pari a € 68.000 con un valore cumulato finale pari a € 906.911
- l. Costo base annua per tasse e assicurazioni € 25.000
- m. Costo base annua per lavanderia, pulizia e servizi vari € 70.000
- n. Costo base annua per manutenzione alloggi € 20.000
- o. Costi annuali generali € 18.000
- p. Costo per il personale € 78.000
- q. Costo annuo dei servizi di utilities € 195.000

- r. Prezzo medio mese per i 196 posti letto (camera singola e camera doppia) ipotizzato pari a € 403,75
- s. Tasso di occupazione delle camere pari al 65% nei primi due anni di gestione, al 75% nel terzo anno di gestione, al 85% nel quarto anno di gestione e negli anni seguenti

Il conto economico previsionale presenta un margine operativo lordo positivo sin dal primo anno di gestione. Il tasso interno di rendimento del progetto prima delle imposte è pari a 6,89% con un valore attuale netto di progetto prima delle imposte positivo e pari a € 151.316

Firmato

Il Dirigente Area Appalti e Contratti e Affari generali

Dott.ssa Lorella Sossi