

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DELLA GESTIONE DI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DI
ALER BERGAMO LECCO SONDRIO NEL COMUNE DI LECCO, DA
DESTINARE AD ALLOGGI O RESIDENZE UNIVERSITARIE PER
STUDENTI**

NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

Il Piano Economico Finanziario pubblicato è stato redatto previa verifica della congruità dei canoni di locazione ipotizzati a carico degli studenti assegnatari dei posti letto con i canoni previsti nell'accordo territoriale per la città di lecco avente data 6 giugno 2018.

Alla pag. 8 dell'accordo territoriale sono disciplinati i Contratti transitori per studenti universitari con le modalità per la redazione dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998.

L'accordo prevede che il canone di locazione nei contratti transitori per studenti universitari stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, L. 431/1998, sia determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità ordinarie previste in seno all'accordo con utilizzazione delle previsioni delle aree omogenee e delle fasce di canone dell'Accordo:

1. collocazione dell'alloggio in una delle zone urbane omogenee;
2. determinazione al paragrafo nell'ambito di ogni "Zona urbana omogenea" della fascia di oscillazione dei criteri per la fissazione del canone di locazione con un valore limite minimo e massimo del canone espresso in €/mq annuo;
3. definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione sulla base della collocazione urbanistica di cui al punto 1 che precede e sulla base dei criteri individuati di cui al punto 2 che precede;
4. infine si determina che il valore finale del canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT verificatasi

nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

L'ufficio ha condotto una analisi puntuale ed attenta delle disposizioni contenute nell'accordo territoriale ed ha elaborato una previsione di canone di locazione per contratti transitori per studenti universitari per ciascun alloggio oggetto della concessione, sulla base delle effettive caratteristiche tecniche, progettuali, energetiche e di collocazione urbanistica di ciascuna unità abitativa.

L'analisi condotta consente di verificare che il valore del canone di locazione ipotizzato nel PEF per posto letto, parametrato al singolo alloggio cui appartiene il posto letto, è inferiore al valore massimo ipotizzabile per ciascun alloggio posto in concessione sulla base del citato accordo territoriale. Il valore medio della locazione, riparametrata al singolo alloggio, prevista nel PEF pubblicato è pari ad € 7.596 inferiore al valore medio della locazione per il singolo alloggio, a valori costanti pari a quelli del primo anno di concessione, sulla base dei criteri degli accordi territoriali. Tale valore è inteso al netto della quota di canone relativa agli oneri condominiali, al costo del servizio di lavanderia e pulizia, al costo dell'energia elettrica che costituiscono voci non ricomprese nel canone definito con l'accordo territoriale.

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 € 1.186.950 pari al 100% dell'importo dei lavori previsti nel QTE
- b. Arredi degli alloggi per un importo di € 162.500
- c. Costi di progettazione ipotizzati pari a € 120.000
- d. Costi tecnici una tantum a carico del concessionario (supporto e rilievi tecnici) pari a € 54.996,37

- e. Capitale sociale della newco equivalente al 62% dell'investimento previsto di mezzi propri e pari a € 68.500
- f. Finanziamento soci infruttifero equivalente al 38 % dell'investimento previsto di mezzi propri e pari a € 41.000 con rimborso in 9 anni
- g. Tasso bancario di finanziamento 5,15%
- h. Tasso di attualizzazione wacc pari 5,464%
- i. Finanziamento ponte 12 mesi pari al contributo stimato PNRR di € 1.297.833
- j. Finanziamento banche per la quota di investimenti non coperta dal PNRR e a carico del concessionario pari a € 311.713 con rimborso in 10 anni
- k. Canone annuale di concessione a favore di Aler pari a € 18.000 con un valore finale cumulato pari a € 240.065
- l. Costo base annua per imposte e assicurazioni € 25.000
- m. Costo base annua per pulizia alloggi e parti comuni € 34.500
- n. Costo base annua per nolo e lavanderia € 12.000
- o. Costo base annua per manutenzione alloggi € 12.000
- p. Costi annuali generali € 8.000
- q. Costo per il personale € 34.000
- r. Costo annuo dei servizi di utilities € 35.000
- s. Prezzo medio mese per i 65 posti letto (25 in camera singola e 40 in camera doppia) ipotizzato pari a € 327,85 per 10 mesi
- t. Tasso di occupazione delle camere pari al 78% nel primo anno, 78% nel secondo anno di gestione, al 82% 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 di progetto è del 16 % con un valore attuale netto di progetto dopo le imposte positivo e pari a € 199.000