

# **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

## **COMUNE DI BUONCONVENTO**

### ***CONCESSIONE DELLA GESTIONE***

### ***DELLA PISCINA D'AREA DI BUONCONVENTO***

## **RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

## PREMESSA

KG Project Srl con sede sociale in Molinella (Bo) - Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna 03683351203 - ha ricevuto incarico dal Comune di Buonconvento di elaborare e redigere il Piano Economico Finanziario propedeutico alla gara per la Concessione della Gestione della Piscina d'Area di Buonconvento.

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

Il modello di gestione e le relative ipotesi sviluppate nel *Piano Economico Finanziario* costituiscono la mera rappresentazione di una delle potenziali e diversamente articolabili modalità di gestione tramite Concessione, della Piscina d'Area del Comune di Buonconvento, che consenta nondimeno, di palesare il dovuto *Equilibrio Economico Finanziario* del PEF, **pertanto il modello di gestione e le relative ipotesi di sviluppo del PEF, non sono vincolanti per gli operatori economici partecipanti alla procedura di gara.**

L'*Equilibrio Economico Finanziario* è come di seguito definito all'art. 177 comma 5 del D.Lgs 36/2023: *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 debito e di remunerare il capitale di rischio.*

- per **convenienza economica** si intende la capacità del progetto di generare ricavi che nell'arco dell'efficacia del contratto, siano almeno in grado di coprire tutti i costi
- per **sostenibilità finanziaria** si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso sia dei mezzi di terzi utilizzati nell'operazione, che a remunerare gli investitori.

## INDICE

- 1 - Introduzione
- 2 - Basi del PEF
- 3 - Piano Economico Finanziario
  - A - Quantificazione dei Ricavi di Gestione
  - B - Quantificazione dei Costi di Gestione
- 4 - Fiscalità
- 5 - Ulteriori Assunzioni
- 6 - Analisi finanziaria
- 7 - Piano Economico Finanziario dei Concorrenti
- 8 - Conclusioni

## **1 - INTRODUZIONE**

Il presente documento costituisce la *Relazione* al Piano Economico Finanziario (di seguito anche semplicemente *PEF*) relativo all'*affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica* della Concessione per la Gestione della *Piscina d'Area di Buonconvento* (di seguito anche semplicemente la *Concessione*).

Il PEF e la relativa *Relazione*, sono fra i documenti costituenti la “base” per le offerte dei concorrenti del Bando di gara inerente alla *Concessione*, che il Comune di Buonconvento intende pubblicare.

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 della *Piscina d'Area di Buonconvento* e non contempla un *Investimento Iniziale* da parte del Concessionario.

Il **Piano Economico Finanziario** nelle Concessioni e nei Project Financing 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 nel corso della gestione l'Operatore Economico trae prevalentemente dai ricavi del proprio Servizio le fonti per garantire la **Disponibilità** del Servizio.

Il PEF è quindi, il documento in cui si sintetizzano le valutazioni relative all'*Equilibrio Economico-Finanziario* del progetto.

Il progetto di Concessione in analisi non contempla alcun tipo di investimento, pertanto il *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 dell'*Equilibrio Economico e Finanziario*.

Il <<Decreto della Direzione Generale per il mercato, la concorrenza, la tutela del consumatore e la normativa tecnica n. 639 del 31 agosto 2023, recante “Regolazione del settore dei servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica: adozione di atti di competenza in attuazione dell'art. 8 del D. lgs. n. 201 del 2022>> del 25/09/2023 indica i <<**Principali Indicatori**>> che possono essere presi in considerazione ai fini della valutazione dell'*Equilibrio Economico Finanziario* di un PEF.

<https://www.mimit.gov.it/it/normativa/decreti-direttoriali/decreto-direttoriale-31-agosto-2023-linee-guida-e-indici-di-qualita-per-l-a-regolamentazione-dei-servizi-pubblici-locali-non-a-rete>

Nel *PEF* sono tra l'altro stati computati ed evidenziati i seguenti<<**Principali Indicatori**>> :

Valore Aggiunto Netto - <b>VAN</b> di Progetto
Redditività del Capitale Netto - <b>ROE</b>
Redditività dell'Attivo Netto - <b>ROA</b>
<b>MOL</b> (EBITDA) - Valore Medio Annuo
Reddito Operativo Aziendale - <b>EBIT</b> - Valore Medio Annuo
Redditività delle Vendite - <b>ROS</b>
UTILE NETTO - MEDIA ANNUA

## **2 – BASI DEL PEF**

Lo sviluppo del Piano prevede una durata del contratto di Concessione pari a **5 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**

#### **A - Quantificazione dei Ricavi di Gestione**

Di seguito il prospetto dei Ricavi **annuali** della Concessione:

		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>IVA</b>	<b>Prospetto dei Ricavi</b>	<i>Ricavo Annuale</i>	<b>Gestione</b>	<b>Gestione</b>	<b>Gestione</b>	<b>Gestione</b>
0%	Ricavi Istituzionali	74.106,27 €	74.106,27 €	74.106,27 €	74.106,27 €	74.106,27 €
22%	Ricavi Commerciali	180.747,00 €	180.747,00 €	180.747,00 €	180.747,00 €	180.747,00 €
22%	Proventi diversi/pubblicità	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
22%	Contributi Comunali	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €
	<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>327.853,27 €</b>	<b>327.853,27 €</b>	<b>327.853,27 €</b>	<b>327.853,27 €</b>	<b>327.853,27 €</b>

L'aliquota IVA media di riferimento è indicata a lato di ciascuna voce.

Ai fini del raggiungimento dell'Equilibrio Economico Finanziario sono previste a favore del Concessionario **Contribuzioni annue Comunali** soggette ad adeguamento Istat, pari ad **€ 70.000,00**.

--

I Ricavi della Gestione sono stati elaborati sulla base dei valori e delle tariffe espressi nelle Tabelle evidenziate al Foglio 4.a (Prospetto Ricavi) del PEF.

--

#### **B - Quantificazione dei Costi di Gestione**

Di seguito il prospetto dei Costi **annuali** della Concessione:

		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>IV A</b>	<b>Prospetto dei Costi</b>	<i>Costo Annuale</i>	<b>Gestione</b>	<b>Gestione</b>	<b>Gestione</b>	<b>Gestione</b>
0%	Costi del Personale	131.538,12 €	131.538,12 €	131.538,12 €	131.538,12 €	131.538,12 €
22%	Manutenzioni Ordinarie	8.196,33 €	8.196,33 €	8.196,33 €	8.196,33 €	8.196,33 €
0%	Costi per Assicurazioni	6.229,21 €	6.229,21 €	6.229,21 €	6.229,21 €	6.229,21 €

22%	Costi per Utenze	124.753,92 €	124.753,92 €	124.753,92 €	124.753,92 €	124.753,92 €
22%	Costi per Servizi	15.736,96 €	15.736,96 €	15.736,96 €	15.736,96 €	15.736,96 €
0%	Costi Amministrativi	3.704,74 €	3.704,74 €	3.704,74 €	3.704,74 €	3.704,74 €
22%	Oneri Diversi	655,71 €	655,71 €	655,71 €	655,71 €	655,71 €
22%	Oneri Sicurezza	524,57 €	524,57 €	524,57 €	524,57 €	524,57 €
22%	Spese promozionali e pubblicitarie	655,71 €	655,71 €	655,71 €	655,71 €	655,71 €
22%	Acquisto materie prime, materiali di consumo, merci	18.851,56 €	18.851,56 €	18.851,56 €	18.851,56 €	18.851,56 €
	<b>Totale Costi di Gestione</b>	<b>310.846,83 €</b>	<b>310.846,83 €</b>	<b>310.846,83 €</b>	<b>310.846,83 €</b>	<b>310.846,83 €</b>
22%	<b>Canone di concessione</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

L'aliquota IVA media di riferimento è indicata a lato di ciascuna voce.

Non è previsto un Canone di Concessione a favore del Concedente

-

La quantificazione della voce *Costo del Personale* è palesata al Foglio 3 (Costo del Personale) del PEF: l'entità del *TFR* e degli *Altri Oneri* è stata determinata su basi parametriche e potrebbe quindi risultare leggermente difforme da quella effettiva: la (*minima*) differenza inerente alla determinazione dell'entità del *TFR* e degli *Altri Oneri*, **non** comporta una significativa alterazione del valore di singoli *Indicatori* di cui al successivo Punto 6, e **non** inficia pertanto la valutazione relativa all'Equilibrio Economico Finanziario del PEF.

-

<b>Il Controvalore della Concessione è pari a</b>	<b>1.706.161,58 €</b>
<b>Il Costo Complessivo della Manodopera è pari a</b>	<b>684.529,68 €</b>
<b>Gli Oneri per la Sicurezza sono stimati pari a</b>	<b>2.729,86 €</b>

--

#### **4 - FISCALITÀ**

Sulla base dell'attuale quadro normativo sono adottate per il calcolo dell'IRES e dell'IRAP le aliquote del 24,00% e del 4,20%.

#### **5 - ULTERIORI ASSUNZIONI**

Il Piano è stato elaborato imputando esclusivamente entità che fanno riferimento ad annualità intere di 12 mesi.

#### **6 - ANALISI FINANZIARIA**

## Calcolo del VAN

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*.

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.*

Nel calcolo del Valore Aggiunto Netto (VAN) riveste particolare importanza la determinazione del Tasso di Sconto utilizzato per l'attualizzazione dei Flussi di Cassa.

Il documento di AVCP - UTPF (gli attuali ANAC e DIPE) “*Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore*” - settembre 2009

<https://www.anticorruzione.it/-/analisi-delle-tecniche-di-valutazione-per-la-scelta-del-modello-di-realizzazione-dell-intervento-il-metodo-del-psc-public-sector-e-l-analisi-del-valore>

relativamente alla determinazione del Tasso di Sconto riporta:

<< *La Commissione Europea, ha indicato nel 2003 attraverso la “Guida all'analisi costi benefici dei progetti di investimento” un valore del tasso di sconto  $r$  compreso tra il 3% e il 5,5%.*

*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%.*

*Sempre in Italia potrebbe essere possibile l'utilizzo come tasso di sconto, **del saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti concessi.**>>*

E' sulla base del saggio applicato in data 02/11/2025 dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti a **Tasso Fisso** concessi agli Enti Pubblici con durata 10 anni e decorrenza 01/07/2025 - **pari al 3,190%** - 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:

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

--

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 generato dalla gestione caratteristica del Concessionario.

## INDICATORI

Il PEF restituisce i seguenti parametri ed *Indicatori*:

Tasso di Sconto/Attualizzazione	5,25%
Valore Aggiunto Netto - <b>VAN Operativo</b> della Gestione	<b>33.609,37 €</b>
Redditività del Capitale Netto - <b>ROE</b>	39,46%
Redditività dell'Attivo Netto - <b>ROA</b>	46,37%
Margine Operativo Lordo - <b>EBITDA</b> - media annua	17.700,44 €
Redditività delle Vendite - <b>ROS</b>	5,19%
<b>Utile Netto</b> - media annua	<b>6.958,87 €</b>

## 7 - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DEI CONCORRENTI

Il PEF presentato dai concorrenti in sede di gara dovrà essere strutturato e composto almeno dalle seguenti cinque sezioni:

- Elementi di input (quadro fonti/impieghi, previsioni inflattive, indici di attualizzazione, ecc.);
- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico (distinto tra gestione tipica e altri elementi);
- Flussi di cassa operativi e finanziari;
- Elementi di output: EBITDA, EBIT, FCFO, Ebitda Margin, ROE, ROA, ROS, Leverage, Utile Netto etc.

N.B.: **dovranno almeno essere rappresentati gli Indicatori di cui al precedente Punto 6.**

Le sezioni di cui ai valori b. c. d. 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) **con completa indicazione di tutte le formule di calcolo**, 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 spiegazione descrittiva delle principali

assunzioni operate, similmente alle modalità operative seguite dalla stazione appaltante nella redazione del presente documento.

## **8. 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 pertanto, assumendosi il rischio imprenditoriale, formulare una sua specifica ***offerta gestionale del servizio, declinando il tutto in un proprio specifico e caratteristico Piano Economico Finanziario da presentare in fase di Gara.***

Ogni singolo Offerente, nello strutturare il PEF da presentare in fase di Gara, dovrà avere cura, ***per quanto attiene alla quantificazione delle singole Voci di dimensionarle in funzione*** 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.***

Vedasi in tal senso **Consiglio di Stato, Sez. V, 13 aprile 2018 n. 2214**: “*Il Piano Economico Finanziario (PEF) assolve alla finalità di dimostrare la concreta capacità del concorrente di correttamente eseguire la prestazione per l'intero arco temporale prescelto per mezzo della responsabile prospettazione di un equilibrio economico – finanziario di investimenti e connessa gestione, nonché il rendimento per l'intero periodo: ciò consente all'amministrazione concedente di valutare l'adeguatezza dell'offerta e l'effettiva realizzabilità dell'oggetto della concessione stessa (cfr. Cons. Stato, V, 26 settembre 2013, n. 4760)*” nonché **Consiglio di Stato, III, 22 novembre 2011, n. 6144**, per cui “*il PEF, in particolare, rappresenta e definisce i ricavi attesi ed i relativi flussi di cassa in rapporto ai costi di gestione stimati e ne spiega la sostenibilità nell'equilibrio economico finanziario dell'intera operazione*”.

Pertanto, l'offerta di ogni singolo partecipante al Bando di Gara relativo alla Concessione per la Gestione della *Piscina d'Area di Buonconvento* “*deve essere valutata per la sua adeguatezza e per l'effettiva realizzabilità dell'oggetto della concessione. Il rischio assunto dal concessionario si valuta proprio intorno alla aleatorietà della domanda di prestazioni poiché l'errore di valutazione del livello di domanda attendibile evidentemente condiziona la remuneratività dell'investimento e misura*



*la validità imprenditoriale dell'iniziativa economica. Si tratta, come noto, di una tipologia di rischio imprenditoriale diversa da quella riscontrabile nel contratto di appalto (di lavori, servizi o forniture), proprio perché entra in giuoco un elemento imponderabile (cioè la domanda di prestazioni per quel servizio pubblico, non determinabile a priori)” - Consiglio di Stato, V, 29 aprile 2025, N. 3633.*

*È bene ricordare infine che “nelle concessioni disciplinate dal d.lgs. n. 36 del 2023, il PEF, qualora previsto dal bando, ha un ruolo più funzionale alle caratteristiche specifiche del rapporto concessorio, senza che si debba pretendere una totale esaustività di rappresentazione dei singoli oneri economici, atteso che ciò che rileva è che sia adeguatamente rappresentato il rischio che l'operatore economico è chiamato ad assumere, tanto al fine di consentire la sostenibilità dell'offerta e la corretta partecipazione alla procedura di gara” Consiglio di Stato, sez. V, 13.06.2025 n. 5196.*

---

Elaborazione del Piano Economico Finanziario e Relazione a cura di **KG Project SRL**

Responsabile del Progetto:

**Gian Paolo Sgargi** – Tel 389.3447312 – Email [sgargi@kgproject.it](mailto:sgargi@kgproject.it)

[www.kgproject.it](http://www.kgproject.it)