

# **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

## **COMUNE DI ZELO BUON PERSICO**

*Concessione per la gestione del Servizio Ristorazione Scolastica*

### **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 Zelo Buon Persico di elaborare e redigere il Piano Economico Finanziario propedeutico alla gara per la **Concessione della gestione del Servizio Ristorazione Scolastica**.

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 di sviluppo presentate nel PEF, non sono vincolanti per gli operatori economici partecipanti alla procedura di gara, rappresentando questo documento, una simulazione atta a valutarne l'Equilibrio Economico Finanziario.**

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 del Servizio Ristorazione Scolastica del Comune di Zelo Buon Persico* (di seguito anche semplicemente la *Concessione*).

La *Relazione* ed il relativo PEF, costituiscono la base per le offerte dei concorrenti del Bando di gara inerente alla *Concessione*, che il Comune di Zelo Buon Persico 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 *del Servizio Ristorazione Scolastica* 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 dimostrare il conseguimento di un utile per il Concessionario, ovvero 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

Essendo una *Concessione di Servizi*, **non è previsto** un Investimento Iniziale da parte del Concessionario.

Lo sviluppo del Piano prevede una durata del contratto di Concessione pari a 5 anni e come da istruzioni ricevute dalla stazione appaltante, non è stato previsto alcun adeguamento inflazionistico.

### **3 - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

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

Di seguito il prospetto dei Ricavi annuali della Concessione:

<b>IVA%</b>	<b>RICAVI</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>4,00</b>	Ricavi da Pasto Refezione Scolastica	270.072,00 €	270.072,00 €	270.072,00 €	270.072,00 €	270.072,00 €
<b>10,00</b>	Ricavi da Pasto a Domicilio	19.344,00 €	19.344,00 €	19.344,00 €	19.344,00 €	19.344,00 €
	<b>Totale Ricavi di Gestione</b>	<b>289.416,00 €</b>	<b>289.416,00 €</b>	<b>289.416,00 €</b>	<b>289.416,00 €</b>	<b>289.416,00 €</b>

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

I Ricavi del PEF sono stati elaborati sulla base dei seguenti valori:

<b>Ricavi da Pasto</b>			<b>Giorni del Servizio per Anno</b>	<b>Ricavo Annuo</b>
<b>PASTI Refezione Scolastica</b>	Stima Utenti giornalieri - N°	<b>352</b>	<b>165</b>	<b>270.072,00 €</b>
	Stima Costo Pasto - €	<b>4,650 €</b>		
	<b>Retta Giornaliera</b>	<b>1.636,80 €</b>		

<b>Ricavi da Pasto a Domicilio</b>			<b>Giorni del Servizio per Anno</b>	<b>Ricavo Annuo per Servizio</b>
<b>PASTI a Domicilio</b>	Stima Giornaliera Utenti - N°	<b>15</b>	<b>260</b>	<b>19.344,00 €</b>
	Stima Costo Pasto - €	<b>4,960 €</b>		
	<b>Ricavi Giornalieri da Servizio Aggiuntivo</b>	<b>74,40 €</b>		

--

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

Di seguito il prospetto dei Costi annuali della Concessione:

<b>IVA %</b>	<b>COSTI</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>0,00</b>	Costi del Personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	140.659,80 €	140.659,80 €	140.659,80 €	140.659,80 €	140.659,80 €
<b>0,00</b>	Oneri Sicurezza	1.991,16 €	1.991,16 €	1.991,16 €	1.991,16 €	1.991,16 €
<b>22,00</b>	Costi Manutentivi	4.341,24 €	4.341,24 €	4.341,24 €	4.341,24 €	4.341,24 €
<b>22,00</b>	Costi per Servizi	7.773,04 €	7.773,04 €	7.773,04 €	7.773,04 €	7.773,04 €

<b>7,00</b>	Acquisto Prodotti Alimentari	89.718,96 €	89.718,96 €	89.718,96 €	89.718,96 €	89.718,96 €
<b>22,00</b>	Servizi di Pulizia	2.591,01 €	2.591,01 €	2.591,01 €	2.591,01 €	2.591,01 €
<b>22,00</b>	Costi Amministrativi	2.604,74 €	2.604,74 €	2.604,74 €	2.604,74 €	2.604,74 €
<b>0,00</b>	Insolvenze	3.286,87 €	3.286,87 €	3.286,87 €	3.286,87 €	3.286,87 €
<b>22,00</b>	Canone di Concessione	5.002,65 €	5.002,65 €	5.002,65 €	5.002,65 €	5.002,65 €
	<b>Totale Costi di Gestione</b>	<b>257.969,48 €</b>	<b>257.969,48 €</b>	<b>257.969,48 €</b>	<b>257.969,48 €</b>	<b>257.969,48 €</b>

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

Sono state annualmente previste “*Insolvenze*” (Costi Pasto NON incassati) per € 3.286,87 pari al 1,14% dei Ricavi annui.

È previsto un Canone annuale di Concessione a favore del Comune pari ad € 5.002,65.

--

Il *Controvalore della Concessione* ammonta ad € 1.447.080,00

Il *Costo Complessivo della manodopera* è pari a € 703.299,00

Gli *Oneri per la Sicurezza* sono stimati pari ad € 9.955,80

--

Relativamente al Costo di un Singolo Pasto avremo le seguenti specifiche:

<b>PASTI Refezione Scolastica</b>	<b>Voce di Costo per singolo Costo Pasto</b>
Costi del Personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	2,260 €
Oneri Sicurezza	0,032 €
Costi Manutentivi	0,070 €
Costi per Servizi	0,125 €
Acquisto Prodotti Alimentari	1,442 €
Servizi di Pulizia	0,042 €
Costi Amministrativi	0,042 €
Insolvenze	0,053 €
Canone di Concessione	0,080 €
Imposte	0,142 €
Utile	0,363 €
<b>Costo Pasto</b>	<b>4,650 €</b>

<b>PASTI a Domicilio</b>	<b>Voce di Costo per singolo Costo Pasto</b>
Costi del Personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	2,410 €
Oneri Sicurezza	0,034 €

Costi Manutentivi	0,074 €
Costi per Servizi	0,133 €
Acquisto Prodotti Alimentari	1,538 €
Servizi di Pulizia	0,044 €
Costi Amministrativi	0,046 €
Insolvenze	0,056 €
Canone di Concessione	0,086 €
Imposte	0,152 €
Utile	0,387 €
<b>Costo Pasto</b>	<b>4,960 €</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**

Non sono previste rimanenze di magazzino in quanto le materie prime sono considerate tutte utilizzate entro il mese di acquisto e riacquistate nel mese successivo.

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

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

##### **Il Valore Attuale Netto - 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.

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 - UTFP (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 **25/03/2024** dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti a **Tasso Fisso** concessi agli Enti Pubblici con durata **10 anni** e decorrenza 01/07/2024 - **pari al 3,54%** - che, nel

presente Piano Economico Finanziario, è stata impostata la configurazione del Tasso di Sconto ovvero 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:

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

L'analisi della convenienza economica si basa inoltre sulla metodologia Discounted Cash Flow (DCF) che prevede la stima dei *Flussi di Cassa* generati dall'operazione.

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 *Indicatori*:

<b>Tasso di Sconto/Attualizzazione</b>	<b>3,54%</b>
<b>Valore Aggiunto Netto - VAN di Progetto</b>	<b>98.292,60 €</b>
<b>Rendimento Globale dei Costi Gestione - ante imposte</b>	<b>12,19%</b>
<b>Redditività Utile Netto sul Totale Ricavi</b>	<b>7,80%</b>
<b>Redditività del Capitale Netto - ROE</b>	<b>66,44%</b>
<b>Redditività dell'Attivo Netto - ROA</b>	<b>55,64%</b>
<b>MOL (EBITDA) - Valore Medio Annuo</b>	<b>31.446,52 €</b>
<b>ROA (EBIT) - Valore Medio Annuo</b>	<b>31.446,52 €</b>
<b>Redditività delle Vendite - ROS</b>	<b>10,87%</b>
<b>Utile Netto - Valore Medio Annuo</b>	<b>22.578,60 €</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:

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

Le sezioni di cui ai numeri 2), 3) e 4) 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.

## **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 COSTO, 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 di Costo 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".*

---

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)