

COMUNE DI SIMALA
PROVINCIA DI ORISTANO

Via Cagliari n° 1

C.A.P. 09090

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL'ART. 164 DEL D.LGS N° 50/2016 E
SS.MM.II., DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA PER LA SOMMINISTRAZIONE DI
ALIMENTI E BEVANDE IN LOCALITA' "SA CRUXI MANNA"**

(CIG n 8889073717)

L'affidamento della concessione prevede:

- 1) l'affidamento in gestione delle strutture per il servizio di somministrazione di alimenti e bevande sito nel medesimo Parco, munito di regolare concessione amministrativa e arredato;
- 2) l'affidamento in gestione del campo polivalente e relativi spogliatoi (opzionale a scelta della stazione appaltante);

Caratteristiche della gestione

Durata

La durata della Concessione è di 6 anni decorrere dalla data del Verbale di consegna del servizio.

La concessione può essere rinnovata per ulteriori 6 (sei) anni, fatta salva la possibilità di disdetta da entrambe le parti con preavviso di un anno rispetto alla scadenza naturale del contratto.

Investimenti privati

Il concessionario si prevede che investa 102.500,00 euro; fra gli investimenti si evidenziano:

- 1) Manutenzioni per 77.500,00 euro complessivi
- 2) Attrezzature per 25.000,00 euro complessivi

Politiche tariffarie

Il Piano Economico Finanziario alla base della gestione definisce le tariffe applicate all'utenza;

Adeguamento ISTAT

Il PEF è costruito ipotizzando un adeguamento annuo delle tariffe all'indice ISTAT (stimato 1%)

Il Piano Economico Finanziario rappresenta il risultato dell'analisi effettuata al fine di verificare l'equilibrio economico finanziario del progetto di partenariato pubblico privato approvato.

Il presente lavoro va letto tenendo in considerazione quanto segue:

- ✓ l'elaborazione del Piano Economico Finanziario si è basata su ipotesi e formule valutative generalmente accettate;
- ✓ il presente piano economico e finanziario è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione della concessione tramite la predisposizione di un modello ad hoc in grado di identificare e quantificare, sulla base del progetto presentato, i costi di gestione e di manutenzione, nonché di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa progettuale.

Il progetto prevede un Piano di investimenti a totale carico del privato articolato nel modo che segue:

PIANO INVESTIMENTI E AMMORTAMENTI

INVESTIMENTI - COMPRESO

ONERI SICUREZZA E TECNICI

	TOTALE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ATTREZZATURE	€ 25.000,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00											
MANUTENZIONI	€ 77.500,00	€ 4.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 2.500,00
TOTALE INVESTIMENTI	€ 102.500,00	€ 16.500,00	€ 17.500,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 2.500,00

AMMORTAMENTI

	TOTALE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
AMMORTAMENTI														
ATTREZZATURE	€ 25.000,00	€ 4.166,67	€ 4.166,67	€ 4.166,67	€ 4.166,67	€ 4.166,67	€ 4.166,67							
AMMORTAMENTI														
MANUTENZIONI	€ 77.500,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00	€ 5.000,00	€ 6.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 5.000,00
TOTALE AMMORTAMENTI	€ 102.500,00	€ 5.166,67	€ 7.166,67	€ 9.166,67	€ 10.166,67	€ 11.166,67	€ 11.166,67	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 5.000,00

ANDAMENTO SERVIZI NEL CORSO DELLA CONCESSIONE

ANDAMENTALE SERVIZI	TOT.	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034	
		SETT.	ANN.	SETT.	ANNU.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.	SETT.	ANN.
MENU FISSO	98192	120	6240	126	6552	132	6880	139	7224	146	7585	153	7964	153	7964	153	7964	153	7964	153	7964	153	7964	153	7964	153	7964
MENU ALLA CARTA	81827	100	5200	105	5460	110	5733	116	6020	122	6321	128	6637	128	6637	128	6637	128	6637	128	6637	128	6637	128	6637	128	6637
RICEVIMENTI E BANCHETTI	102	0,13	7	0,131	7	0,138	7	0,145	8	0,152	8	0,160	8	0,16	8	0,16	8	0,16	8	0,16	8	0,16	8	0,16	8	0,16	8
SERVIZIO BAR	114557	140	7280	147	7644	154	8026	162	8428	170	8849	179	9291	179	9291	179	9291	179	9291	179	9291	179	9291	179	9291	179	9291
SERVIZIO CATERING	32731	40	2080	42	2184	44	2293	46	2408	49	2528	51	2655	51	2655	51	2655	51	2655	51	2655	51	2655	51	2655	51	2655
IMPIANTI SPORTIVI	3273	4	208	4	218	4	229	5	241	5	253	5	265	5	265	5	265	5	265	5	265	5	265	5	265	5	265
TOTALE	330682	404	21015	424	22065	446	23168	468	24327	491	25543	516	26820	516	26820	516	26820	516	26820	516	26820	516	26820	516	26820	516	26820

ANDAMENTO RICAVI NEL CORSO DELLA CONCESSIONE

ANDAMENTALE RICAVI	TOTALE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
MENU FISSO	€ 1.963.838,29	€ 124.800,00	€ 131.040,00	€ 137.592,00	€ 144.471,60	€ 151.695,18	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94
MENU ALLA CARTA	€ 2.454.797,87	€ 156.000,00	€ 163.800,00	€ 171.990,00	€ 180.589,50	€ 189.618,98	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92
RICEVIMENTI E BANCHETTI	€ 357.991,36	€ 22.750,00	€ 23.887,50	€ 25.081,88	€ 26.335,97	€ 27.652,77	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41
SERVIZIO BAR	€ 572.786,17	€ 36.400,00	€ 38.220,00	€ 40.131,00	€ 42.137,55	€ 44.244,43	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65
SERVIZIO CATERING	€ 490.959,57	€ 31.200,00	€ 32.760,00	€ 34.398,00	€ 36.117,90	€ 37.923,80	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98
IMPIANTI SPORTIVI	€ 163.653,19	€ 10.400,00	€ 10.920,00	€ 11.466,00	€ 12.039,30	€ 12.641,27	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33
TOTALE	€ 6.004.026,44	€ 381.550,00	€ 400.627,50	€ 420.658,88	€ 441.691,82	€ 463.776,41	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23

ANDAMENTO COSTI DI GESTIONE NEL CORSO DELLA CONCESSIONE

ANDAMENTALE COSTI	TOTALE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
		SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE	SANNUALE
		E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E
PERSONALE	€ 3.452.332,01	€ 250.000,00	€ 252.500,00	€ 255.025,00	€ 257.575,25	€ 260.151,00	€ 262.752,51	€ 265.380,04	€ 268.033,84	€ 270.714,18	€ 273.421,32	€ 276.155,53	€ 278.917,09	€ 281.706,26
SPESE GENERALI E AMMINISTRATIVE	€ 718.085,06	€ 52.000,00	€ 52.520,00	€ 53.045,20	€ 53.575,65	€ 54.111,41	€ 54.652,52	€ 55.199,05	€ 55.751,04	€ 56.308,55	€ 56.871,63	€ 57.440,35	€ 58.014,75	€ 58.594,90
MANUTENZIONE STRUTTURE, ATTREZZATURE E IMPIANTI	€ 102.500,00	€ 7.422,52	€ 7.496,74	€ 7.571,71	€ 7.647,43	€ 7.723,90	€ 7.801,14	€ 7.879,15	€ 7.957,95	€ 8.037,52	€ 8.117,90	€ 8.199,08	€ 8.281,07	€ 8.363,88
GESTIONE RIFIUTI	€ 27.618,66	€ 2.000,00	€ 2.020,00	€ 2.040,20	€ 2.060,60	€ 2.081,21	€ 2.102,02	€ 2.123,04	€ 2.144,27	€ 2.165,71	€ 2.187,37	€ 2.209,24	€ 2.231,34	€ 2.253,65
ONERI SICUREZZA	€ 69.046,64	€ 5.000,00	€ 5.050,00	€ 5.100,50	€ 5.151,51	€ 5.203,02	€ 5.255,05	€ 5.307,60	€ 5.360,68	€ 5.414,28	€ 5.468,43	€ 5.523,11	€ 5.578,34	€ 5.634,13
UTENZE E VARIE	€ 538.563,79	€ 39.000,00	€ 39.390,00	€ 39.783,90	€ 40.181,74	€ 40.583,56	€ 40.989,39	€ 41.399,29	€ 41.813,28	€ 42.231,41	€ 42.653,73	€ 43.080,26	€ 43.511,07	€ 43.946,18
CANONE DI CONCESSIONE	€ 69.686,40	€ 4.099,20	€ 4.099,20	€ 4.684,80	€ 4.684,80	€ 5.270,40	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00
TOTALE	€ 4.977.832,56	€ 359.521,72	€ 363.075,94	€ 367.251,31	€ 370.876,98	€ 375.124,50	€ 379.408,64	€ 383.144,17	€ 386.917,05	€ 390.727,66	€ 394.576,37	€ 398.463,58	€ 402.389,65	€

PARTE ECONOMICA	SVILUPPO DEL PEF												
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
RICAVI													
MENU FISSO	€ 124.800,00	€ 131.040,00	€ 137.592,00	€ 144.471,60	€ 151.695,18	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94	€ 159.279,94
MENU ALLA CARTA	€ 156.000,00	€ 163.800,00	€ 171.990,00	€ 180.589,50	€ 189.618,98	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92	€ 199.099,92
RICEVIMENTI E BANCHETTI	€ 22.750,00	€ 23.887,50	€ 25.081,88	€ 26.335,97	€ 27.652,77	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41	€ 29.035,41
SERVIZIO BAR	€ 36.400,00	€ 38.220,00	€ 40.131,00	€ 42.137,55	€ 44.244,43	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65	€ 46.456,65
SERVIZIO CATERING	€ 31.200,00	€ 32.760,00	€ 34.398,00	€ 36.117,90	€ 37.923,80	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98	€ 39.819,98
IMPIANTI SPORTIVI	€ 10.400,00	€ 10.920,00	€ 11.466,00	€ 12.039,30	€ 12.641,27	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33	€ 13.273,33
TOTALE RICAVI	€ 381.550,00	€ 400.627,50	€ 420.658,88	€ 441.691,82	€ 463.776,41	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23	€ 486.965,23
COSTI													
PERSONALE	€ 250.000,00	€ 252.500,00	€ 255.025,00	€ 257.575,25	€ 260.151,00	€ 262.752,51	€ 265.380,04	€ 268.033,84	€ 270.714,18	€ 273.421,32	€ 276.155,53	€ 278.917,09	€ 281.706,26
SPESE GENERALI E AMMINISTRATIVE	€ 52.000,00	€ 52.520,00	€ 53.045,20	€ 53.575,65	€ 54.111,41	€ 54.652,52	€ 55.199,05	€ 55.751,04	€ 56.308,55	€ 56.871,63	€ 57.440,35	€ 58.014,75	€ 58.594,90
MANUTENZIONE STRUTTURE, ATTREZZATURE E IMPIANTI	€ 7.422,52	€ 7.496,74	€ 7.571,71	€ 7.647,43	€ 7.723,90	€ 7.801,14	€ 7.879,15	€ 7.957,95	€ 8.037,52	€ 8.117,90	€ 8.199,08	€ 8.281,07	€ 8.363,88
GESTIONE RIFIUTI	€ 2.000,00	€ 2.020,00	€ 2.040,20	€ 2.060,60	€ 2.081,21	€ 2.102,02	€ 2.123,04	€ 2.144,27	€ 2.165,71	€ 2.187,37	€ 2.209,24	€ 2.231,34	€ 2.253,65
ONERI SICUREZZA	€ 5.000,00	€ 5.050,00	€ 5.100,50	€ 5.151,51	€ 5.203,02	€ 5.255,05	€ 5.307,60	€ 5.360,68	€ 5.414,28	€ 5.468,43	€ 5.523,11	€ 5.578,34	€ 5.634,13
UTENZE E VARIE	€ 39.000,00	€ 39.390,00	€ 39.783,90	€ 40.181,74	€ 40.583,56	€ 40.989,39	€ 41.399,29	€ 41.813,28	€ 42.231,41	€ 42.653,73	€ 43.080,26	€ 43.511,07	€ 43.946,18
CANONE DI CONCESSIONE	€ 4.099,20	€ 4.099,20	€ 4.684,80	€ 4.684,80	€ 5.270,40	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00	€ 5.856,00
TOTALE	€ 359.521,72	€ 363.075,94	€ 367.251,31	€ 370.876,98	€ 375.124,50	€ 379.408,64	€ 383.144,17	€ 386.917,05	€ 390.727,66	€ 394.576,37	€ 398.463,58	€ 402.389,65	€ 406.354,99
DETERMINAZIONE DEL MOL (Margine Operativo Lordo)	€ 22.028,28	€ 37.551,56	€ 53.407,56	€ 70.814,84	€ 88.651,91	€ 107.556,59	€ 103.821,06	€ 100.048,18	€ 96.237,57	€ 92.388,86	€ 88.501,65	€ 84.575,58	€ 80.610,24
PARTE FINANZIARIA	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
INVESTIMENTI - COMPRESO ONERI SICUREZZA E TECNICI													
ATTREZZATURE	€ 12.500,00	€ 12.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONI	€ 4.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 2.500,00
AMMORTAMENTI													
AMMORTAMENTI ATTREZZATURE	€ 4.166,67	€ 4.166,67	€ 4.166,67	€ 4.166,67	€ 4.166,67	€ 4.166,67	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
AMMORTAMENTI MANUTENZIONI	€ 1.000,00	€ 3.000,00	€ 5.000,00	€ 6.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 5.000,00
UTILE LORDO	€ 361,61	€ 12.884,89	€ 39.240,90	€ 55.648,18	€ 72.485,24	€ 91.389,92	€ 86.321,06	€ 82.548,18	€ 80.737,57	€ 77.388,86	€ 76.501,65	€ 72.575,58	€ 73.110,24
IRES	€ 86,79	€ 3.092,37	€ 9.417,82	€ 13.355,56	€ 17.396,46	€ 21.933,58	€ 20.717,06	€ 19.811,56	€ 19.377,02	€ 18.573,33	€ 18.360,40	€ 17.418,14	€ 17.546,46
IRAP	€ 16,27	€ 579,82	€ 1.765,84	€ 2.504,17	€ 3.261,84	€ 4.112,55	€ 3.884,45	€ 3.714,67	€ 3.633,19	€ 3.482,50	€ 3.442,57	€ 3.265,90	€ 3.289,96
UTILE NETTO	€ 258,55	€ 9.212,70	€ 28.057,24	€ 39.788,45	€ 51.826,95	€ 65.343,80	€ 61.719,56	€ 59.021,95	€ 57.727,36	€ 55.333,03	€ 54.698,68	€ 51.891,54	€ 52.273,82

Descrizione sintetica:

- 1) Vengono previste 7 unità lavorative complessive di cui due obbligatoriamente full-time
- 2) Le opere di manutenzione previste sono pari a € 102.500,00 per il complessivo periodo di concessione.

CALCOLO DEL WACC (Tasso di congrua remunerazione – linee guida Anac 2018)

INDICI FINANZIARI

Il Valore Attuale Netto (VAN)

E' stato calcolato sui flussi di cassa operativi. E' un indicatore della ricchezza generata dall'iniziativa. Un VAN positivo testimonia la capacità del Progetto di generare flussi di dimensione sufficiente a ripagare gli esborsi iniziali, lasciando ancora risorse residue per le altre destinazioni.

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR)

Il Tasso Interno di Rendimento (o TIR o IRR, acronimo dall'inglese Internal Rate of Return) è un indice di redditività finanziaria di un flusso monetario. Nel caso più comune di un investimento, rappresenta il tasso annuale di ritorno effettivo che questo genera; in termini tecnici rappresenta il rendimento di un investimento.

Si riporta un estratto delle Linee Guida n. 9, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato», approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018, in cui viene indicato come il VAN di progetto debba tendere a zero; alla luce della durata della concessione, gli indici ottenuti risultano in linea con la filosofia alla base delle citate Linee Guida.

In generale e fermi i criteri e le buone pratiche definite dalle Autorità di regolazione competenti, l'equilibrio economico-finanziario è verificato quando, dato un tasso di congrua remunerazione del capitale investito, il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto (VAN del progetto) è pari a zero. Segnatamente, il PEF è in equilibrio quando il TIR dell'azionista è uguale al costo atteso del capitale investito; il TIR di progetto è uguale al Costo medio ponderato del capitale (Weighted Average Cost of Capital - WACC); il VAN dell'azionista/di progetto è pari a zero. Se i valori di VAN e TIR di progetto non tendono all'equilibrio significa che il contratto contiene margini di extra-redditività per il partner privato che ne riducono il trasferimento del rischio operativo e, pertanto, queste situazioni devono essere attentamente valutate dalle amministrazioni.

PARAMETRI DI SVILUPPO DEL PEF

WACC	4,53%
ANDAMENTALE SERVIZI	5,00 %
ANDAMENTALE COSTI	1,00 %
PERSONALE AMMINISTRATIVO	1
PERSONALE OPERATIVO	6
PERSONALE AMMINISTRATIVO COSTO ANNUO	€ 40.000,00
PERSONALE OPERATIVO COSTO ANNUO	€ 35.000,00
IRES	24,00 %
IRAP	4,5 %
INVESTIMENTO MANUTENZIONI	€ 77.500,00
INVESTIMENTO ATTREZZATURE	€ 25.000,00

COSTO DEL CAPITALE DI RISCHIO (K_e)

Rendimento BTP 10 anni	2,72%
Equity risk Italia	9,02%
Rischio specifico azienda	0,00%
Totale costo equity	11,74%

CALCOLO DEL COSTO DEL CAPITALE DI DEBITO (K_d)

costo leva bancaria	4,00%
effetto fiscale	24,00%
costo netto del debito	3,04%

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE

risorse proprie	€ 17.500,00	17,07%
leva bancaria	€ 85.000,00	82,93%
	€ 102.500,00	

COSTO MEDIO PONDERATO DEL CAPITALE

capitale di rischio	17,07%	11,74%	2,00%
capitale di debito	82,93%	3,04%	2,52%
WACC	4,53%		

VAN

€ 212.502,94