



COMUNE DI GUARDIAGRELE (CH)

**FINANZA DI PROGETTO ex art.193 Dlgs 36/2023
e s.m.i. per la riqualificazione e la gestione del Centro
Residenziale per Anziani Sen. Giuseppe Borrelli nel
Comune di Guardia Grele con annesso CDI e RSD**

ATI PROPONENTE

MANDATARIA: OPERAOMINIA S.R.L. – GUARDIAGRELE (CH) VIA FRANCESCO M. DE BENEDICTIS N. 4

MANDANTE: IL NODO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. – CASACANDITELLA (CH) VIA PAGLIARA N. 24

RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO NUMERICO



INDICE

1. INTRODUZIONE
2. IL PROGETTO DI INVESTIMENTO
3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE
4. LE IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO FINANZIARIO
5. I SOCI, IDEA IMPRENDITORIALE, ANALISI DI MERCATO E ATTIVITA'
6. COSTI DELLA REALIZZAZIONE— SPESE PREDISPOSIZIONE PROPOSTA
7. FONTI DI FINANZIAMENTO
8. STIMA DEI COSTI DI GESTIONE
9. STIMA DEI RICAVI DI GESTIONE
10. ULTERIORI ASSUNZIONI
11. LA MATRICE DEI RISCHI
12. I FLUSSI DI CASSA
13. TASSO DI ATTUALIZZAZIONE, WACC e K_e
14. ANALISI DELLA CONVENIENZA ECONOMICO-FINANZIARIA
15. ANALISI DELLA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA
16. VERIFICA SUSSISTENZA EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO
17. ALLEGATI

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Sede : 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie ,n.17
Cod. Fisc. e P.Iva: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195669
Autorizzazione D.M. 17.10.2008 G.U. n° 258 DEL 04.11.2008



1. INTRODUZIONE

Il presente studio, in attuazione del disposto dalla normativa nazionale e comunitaria in materia all'art. 193 del D.lgs. 36/2023 si propone di fornire la verifica della sostenibilità tecnica ed economico-finanziaria del Programma di intervento mirante alla riqualificazione e gestione della RP Casa di Riposo Sen. Giuseppe Borrelli sita nel Comune di Guardagrele con annesso CDI e RSD attraverso procedura di Concessione di realizzazione e gestione, secondo le fattispecie previste dal Codice degli Appalti. Ulteriori informazioni sull'intervento sono capillarmente riportate nella relazione tecnica.

Il piano economico-finanziario è basato sulle valutazioni effettuate dal Proponente, degli eventi e delle situazioni che egli prevede si verificheranno e delle azioni che egli ritiene di intraprendere. Pertanto, tale stato previsionale riflette le risultanti ipotesi ed elementi da egli assunti a base della sua formulazione, ritenuti ragionevoli, appropriati e completi. I dati del piano economico-finanziario sono stati predisposti sulla base di prescelti criteri. Tali criteri sono quelli che il Proponente intende utilizzare durante il periodo al quale lo stato previsionale si riferisce.

2. IL PROGETTO DI INVESTIMENTO

Il soggetto proponente l'iniziativa del progetto di finanza prevede già nell'immediato inizio dell'attività di dare esecuzione a due differenti tipologie di intervento:

- a) adeguamento degli impianti per un impegno di spesa stimato in € 22.000,00
- b) attività di manutenzione straordinaria dell'edificio nel quale è svolta l'attività stimato in € 49.500,00 **importi il cui costo considera altresì quello dell'IVA trattandosi di società che opera in regime di esenzione Iva per quanto riguarda le prestazioni attive e quindi soggetta al sistema del pro-rata di detraibilità/indetraibilità.**

Il programma degli investimenti che la società intende effettuare nei primi sei anni di attività viene di seguito sintetizzato in funzione della natura degli interventi:

Manutenzione straordinaria: 1° anno € 49.500; 2° anno € 71.500; 3° anno € 22.000; 4° anno € 13.205; 5° anno € 92.450; 6° anno € 58.300 per complessivi € 307.456,00.

Impianti: 1° anno € 22.000; 3° anno € 33.000; 4° anno € 44.000 per complessivi € 99.000;

Spese tecniche di progettazione: 1° anno € 21.287,00.

Le tre tipologie di interventi sommano complessivi € 427.744,00. La società proponente prevede altresì di effettuare ciclicamente interventi di adeguamento degli impianti, delle attrezzature e degli arredi. Difatti stima di realizzare nel 12° anno interventi per rinnovo arredi per € 73.200,00 e rinnovo attrezzature per € 48.800,00 quindi per € 122.000,00. Analogamente nel 22° anno stima di effettuare interventi per adeguamento impianti per € 85.400,00 e per rinnovo attrezzatura varia per € 36.600,00 quindi per complessivi € 244.000,00. Gli interventi descritti ammontano complessivamente nel corso della durata del progetto di finanza ad € 671.744,00. Sono altresì previsti oneri di manutenzione ordinaria nella misura di euro 15.000,00 oltre Iva (indetraibile) per ciascun anno di gestione dell'attività.



3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione in questione ha per oggetto:

- Realizzazione di una residenza per anziani anche con demenze e Alzheimer, all'interno della struttura sita in Guardiagrele, conosciuta come RP Senatore Borrelli.
- La progettazione esecutiva più ogni altra attività tecnica, dei lavori di realizzazione di un'opera conforme alla normativa e sulla base del progetto preliminare presentato dalla proponente, tutti gli impianti e le opere collegate;
- L'esecuzione dei lavori progettati, secondo un programma di realizzazione definito;
- Il finanziamento dell'opera;
- La prestazione del servizio di gestione dell'attività presso la RP con annesso CDI e RSD;
- La manutenzione ordinaria e straordinaria.

La società dovrà fornire tutte le attrezzature, i materiali, i mezzi ed il personale necessari ad eseguire le operazioni di cui sopra.

4. LE IPOTESI DEL MODELLO ECONOMICO E FINANZIARIO

Il presente modello è finalizzato ad individuare la dinamica economico-finanziaria del progetto che si basa sui seguenti presupposti di base:

- a. L'idea imprenditoriale e analisi di mercato;
- b. i costi di realizzazione dell'opera e la relativa copertura finanziaria;
- c. la stima dei flussi di cassa della gestione;
- d. la durata della concessione.

5. I SOCI, IDEA IMPRENDITORIALE, ANALISI DI MERCATO E ATTIVITA'

I SOCI

I promotori e soci dell'iniziativa sono due imprenditori del territorio con differenti competenze professionali, Leonetto D'Angelo con specifiche competenze maturate nella gestione di RAA Residenze Assistite per Anziani e Paolo Primavera imprenditore e manager nelle opere pubbliche con una pregressa esperienza nell'acquisizione di struttura sanitaria. In particolare, Leonetto D'Angelo ha assunto la gestione del centro diurno "Il Nodo" in Comune di Casacanditella, della Residenza per Anziani "Il Nodo" in Comune di Fara Filiorum Petri, la gestione della Residenza per Anziani "Villa Fiore" in Comune di Casacanditella, e della Residenza per Anziani "La Rocca" in Comune di Roccamontepiano. E' altresì Presidente di AMAA Associazione Malati Alzheimer Abruzzo ONLUS con sede presso l'Università G. D'Annunzio di Chieti. Intendono proporre un progetto di finanza con il quale acquisire la gestione nel



Comune di Guardiagrele del Centro Residenziale per anziani Senatore Giuseppe Borrelli ivi realizzando lavori di manutenzione straordinaria finalizzando l'iniziativa all'erogazione dei servizi residenziali sociosanitari ed assistenziali.

IL MERCATO DI RIFERIMENTO ED I CLIENTI TARGET

L'invecchiamento della popolazione è in continuo aumento, basti considerare che l'indice di invecchiamento della popolazione continua a crescere difatti nel gennaio 2021 rispetto al precedente mese di gennaio 2020 il suddetto indice è aumentato del 3,2% raggiungendo quota 182,6 anziani ogni cento giovani. Conseguentemente i servizi collegati alla terza età matureranno ulteriori sviluppi soprattutto quando riusciranno a fornire attenzione agli ospiti curando in particolare il rapporto tra anziani e le loro famiglie.

VISION:

Centro residenziale Residenza Protetta. Più categorie di utenti, tanti professionisti e una pluralità di servizi offerti che renderà la struttura organizzativa del RP Senatore Borrelli unica nel suo genere ed altamente innovativa.

MISSION:

Visti i crescenti tassi di invecchiamento che affligge la società odierna, la formula offerta dal RP Senatore Borrelli si propone di accogliere anziani che si trovano in uno stato di bisogno assistenziale, garantendo loro vitalità ed inclusione sociale; anziani con demenze tra le quali l'Alzheimer che necessitano di servizi dedicati ed individualizzati, così da migliorare la loro qualità di vita e il mantenimento delle loro capacità cognitive. L'inclusione sociale tra le categorie di utenti e soprattutto lo sviluppo della rete sociale sul territorio sarà la linea guida dell'offerta proposta.

PREMESSA E ANALISI DEL CONTESTO:

Lo scopo del progetto è quello di creare uno spazio multifunzionale adibito alla cura dell'anziano, fornendo assistenza e supporto all'utente e al caregiver (persona che presta le cure).

POPOLAZIONE TARGET:

In riferimento ai dati ISTAT degli ultimi anni possiamo affermare che in Italia assisteremo a un invecchiamento progressivo della popolazione. Nel 2016 è stato rilevato che la vita media è di 80,6 anni per gli uomini e di 85 anni per le donne, ed è stata fatta una stima di crescita di questo dato di circa 5 anni entro il 2065, portando l'età media degli uomini a 86,1 e delle donne a 90,2. L'età media italiana è di 44,6 anni con un indice di vecchiaia (un indicatore statistico usato nella statistica demografica per descrivere il peso della popolazione anziana in una determinata popolazione) del 168,9%. Le probabilità che la popolazione aumenti (tra il 2017 e il 2065) è pari al solo 9%. Tutti questi dati aumentano se consideriamo la sola popolazione Abruzzese. I dati di tabella 1 mostrano queste differenze specificando anche le percentuali per Provincia. E' molto interessante osservare come in Abruzzo l'indice di vecchiaia è notevolmente sopra la media italiana, superandola del 18,7%.

Gli ultimi dati Istat ci confermano la tendenza all'aumento della popolazione anziana e la concomitante riduzione del tasso delle nascite, facendoci così ipotizzare che in un prossimo futuro ci si troverà di fronte ad una popolazione anziana con una scaRP progenie. Ciò rende sempre più necessarie, a nostro parere, strutture, iniziative e professionisti capaci di occuparsi dell'anziano in tutti i suoi bisogni.

DESTINATARI:

Destinatari della ns. iniziativa sono: Anziani; Anziani affetti da demenza; I caregiver; gli operatori che lavorano con gli anziani; l'equipe di coordinamento della struttura; Istituzioni; Associazioni.

L'ÉQUIPE:



Direttore Sanitario, Coordinatore dei Servizi, Psicologo\Neurologo, Medico, Operatori Socio Sanitari, Assistente Sociale, Fisioterapista, Infermiere ed Educatore. Inoltre, ci si propone l'adesione a progetti come il Servizio Civile Nazionale, Garanzia Giovani, Alternanza Scuola Lavoro e Tirocini formativi per studenti universitari e Studenti OSS che danno un valore aggiunto alla struttura in termine di forza lavoro e di formazione dei giovani.

SERVIZI:

Residenziale, assistenza sociosanitaria, mensa, pulizia-lavanderia, accompagnamento, trasporto sociale, attività ricreative, servizi di intrattenimento.

SPAZI FUNZIONALI:

Spazi per anziani con problematiche relative all'invecchiamento cerebrale; Stanze per residenti; Servizio mensa; Cappella e una stanza adibita a libreria che verrà periodicamente aggiornata dagli educatori e dagli psicologi. Lo spazio è concepito per anziani autosufficienti ma che necessitano di supporto nelle normali attività quotidiane. Il Bosco Verticale: è un progetto dello Studio Boeri, che prevede l'integrazione di coltivazioni verticali idroponiche e tetti giardino in un edificio residenziale ad alta densità abitativa. Gli ospiti potranno lavorare personalmente alle coltivazioni in modo da generare benefici, sviluppare un senso di comunità e promuovere uno stile di vita salutare. La Stanza del Ricordi: è uno spazio pensato per stimolare la rievocazione dei ricordi nell'utente. L'idea di base è quella di arredare una stanza con stili passati, riciclando vecchi mobili o elettrodomestici, per renderla il più familiare possibile. Questa stanza può avere molteplici funzioni, ad esempio è possibile personalizzarla con oggetti o ricordi di un singolo Utente ed utilizzarla per fare terapie psicologiche; questa strategia è particolarmente efficace in persone con disturbi mnestici in cui, solitamente, i ricordi del passato sono maggiormente consolidati rispetto a quelli più recenti. Queste stanze, quindi, riducono la sensazione di disorientamento nelle persone con queste problematiche.

METODOLOGIA E STRUMENTAZIONE:

L'idea del team promotore di questo progetto è tesa alla riabilitazione affettiva, relazionale e cognitiva dell'anziano residente; promuovere e facilitare le relazioni tra l'anziano e la sua famiglia, e tra l'anziano e gli operatori del centro, promuovere attività sociali e di svago. Si richiederà il coinvolgimento attivo di tutti gli attori che gravitano attorno alla struttura in oggetto al fine di indagare le problematiche legate all'anziano ospite. La struttura prevede l'ingresso utente anziano residente (aperto anche ad anziani con problematiche legate al deterioramento mentale e cognitivo, Demenze). L'Anziano residente avrà accesso a ogni attività e servizio fornito dalla struttura e sarà parte attiva nella gestione della struttura. Anziano residente: l'utente avrà a disposizione un'equipe specializzata che provvede ai suoi bisogni H24, dalla cura all'assistenza. Sono previsti servizi come: Mensa; Lavanderia; Accompagnamento; Attività strutturate; Visite mediche, interne o esterne alla struttura; Supporto psicologico; Valutazione neuropsicologica per il monitoraggio dell'efficienza delle funzioni cognitive; Attività rivolte ai caregiver o parental training. Coordinazione Equipe: Il lavoro all'interno della struttura è progettato ed elaborato in Equipe al fine di garantire una buona comunicazione e una buona integrazione all'interno dello staff. In particolare, a favore di ogni utente, verrà elaborato da parte dell'equipe il piano assistenziale individualizzato (P.A.I.) che permette di raccogliere e descrivere, in un'ottica multidisciplinare, le diverse informazioni relative al soggetto, con la finalità di attuare a favore di quest'ultimo un progetto di assistenza e cura. La coordinazione del servizio prevede incontri periodici con tutti i membri dello staff. In particolare, la regolarità degli incontri consente la verifica costante delle dinamiche operatore/utente, mentre il coinvolgimento di tutto il personale permette di evitare che i singoli operatori adottino atteggiamenti tra loro incoerenti.



Il lavoro di Equipe sarà coordinato dal Direttore Sanitario. L'utente e la sua famiglia, sin dal primo ingresso, sosterranno colloqui con personale specializzato che si occuperà di integrare la persona nella struttura. Il Coordinatore dei Servizi si occuperà di monitorare le attività da seguire, gli appuntamenti da rispettare, prenotare visite ed in generale tutto ciò che riguarda l'organizzazione amministrativa dell'utente. Altre figure professionali si occuperanno di aiutare, assistere e sostenere l'utente e la sua famiglia. Nello specifico l'Assistente Sociale si occuperà del segretariato sociale, fornendo informazioni alla famiglia sulla struttura, sui requisiti e sulla procedura di accoglimento, sulle modalità di pagamento e di accesso alla struttura e tipologia dei servizi erogati. Inoltre, svolgerà il primo colloquio con l'utente e il familiare per favorire al meglio l'inserimento del soggetto nell'ente e avrà costanti rapporti con gli assistenti sociali dei Comuni e con le diverse associazioni presenti sul territorio. Infine, si occuperà di provvedere ad agevolazioni economiche per l'utente e la sua famiglia, attraverso progetti agevolativi regionali e statali. Lo Psicologo si occuperà di assicurare il benessere psicologico dell'utente e della sua famiglia, progettare incontri di parental training, fornire feedback mensili sulle attività dell'utente all'interno della struttura, accogliere eventuali richieste delle famiglie e fornire uno sportello di ascolto per sostenere i caregiver.

ATTIVITA'

- Socioassistenziali e di cura primarie;
- Sorveglianza ed igiene della persona;
- Attività psicomotorie e di riabilitazione cognitiva (attraverso la ginnastica dolce e la stimolazione cognitiva), pensate per mantenere una forma psicofisica ottimale. Questa attività è rivolta agli utenti residenti. Animazione e laboratori creativi: attività di intrattenimento che puntano a stimolare la creatività. Queste attività sono rivolte agli utenti residenti.
- Pet Therapy - il prendersi cura di animali: mantiene attive molte funzioni sociali come la collaborazione e il senso di responsabilità. Questa attività è rivolta agli utenti residenti.
- Musicoterapia, Teatro Terapia e Arteterapia: aumentano la creatività, le capacità artistiche e stimolano la rievocazione di ricordi. Queste attività sono rivolte agli utenti residenti.
- Supporto psicologico a pazienti e familiari: è rivolto agli utenti e ai caregiver, attraverso giornate di Parental Training ed eventi particolari come il Caffè Alzheimer. Il parental training è rivolto ai familiari degli utenti residenti;
- Gite organizzate sul territorio. Questa attività è rivolta principalmente agli utenti residenti;
- Laboratorio sulle tradizioni: stimola i ricordi, mantiene la memoria della tradizione e migliora la creatività. Questa attività è rivolta agli utenti residenti;
- Giardinaggio: mantiene le abilità manuali e permette di pianificare un'attività continuativa e a lungo termine. Questa attività è rivolta agli utenti residenti; Le attività previste per l'utente residente verranno eseguite separatamente per venire incontro alle diverse esigenze.

ATTIVITA' OCCUPAZIONALI

Questo tipo di attività consente di coinvolgere l'utente come parte attiva della struttura. Fra esse sono comprese quelle attività di base relative alla cura del sé e dell'ambiente in cui si vive. Il concetto sottostante è che l'inattività conduce alla perdita delle funzioni in precedenza acquisite. Le attività scelte dovranno essere attraenti per l'utente, perché la motivazione di quest'ultimo è essenziale e andranno individuate anche tra quelle che egli abitualmente svolgeva prima del pensionamento (ad esempio, proporre il laboratorio di giardinaggio e la Pet therapy ad utenti che in precedenza si



occupavano di attività agricole, piuttosto che proporre un corso di cucito). Questo tipo di approccio, oltre ad evitare che si perdano una serie di abilità, può anche consentire di apprenderne di nuove, magari più utili al malato nel suo tipo di condizione; inoltre, effetti positivi sul suo grado di autonomia, efficacia personale ed autostima. L'utente residente verrà incoraggiato ad essere membro attivo del contesto, partecipando alla gestione della struttura (attività di pulizie, manutenzione, cucina e miglioramento estetico), ma anche motivato a prendersi cura e a partecipare alle attività, sempre sotto la stretta supervisione dell'equipe. Di seguito verranno elencati gli elementi innovativi che il team promotore di questo progetto intende sviluppare all'interno del centro. Questi progetti sono pensati non solo per rendere l'utente attore protagonista dell'attività, ma anche per dare un forte impatto sociale sul territorio. L'Asilo dei Nonni: è un progetto sociale che pone l'anziano come educatore per il bambino. L'idea di base è che l'anziano si occupi dei bambini come in un piccolo centro ricreativo, promuovendo piccole attività e giochi per intrattenere i minori e aiutandoli nell'attività di doposcuola, in un'ottica di "educazione intergenerazionale". Questo progetto può essere strutturato per più giorni settimanali, in modo da offrire un servizio al territorio, venendo incontro alle problematiche di quei genitori che hanno poche possibilità di occuparsi dei propri figli in orari lavorativi. Il valore di questo progetto per l'utente è altissimo. Infatti sono tante le ricerche che dimostrano come la presenza di un minore stimoli positivamente l'anziano, mettendolo in condizione di responsabilità e percependosi come educatore, dando la possibilità all'anziano di trasmettere la propria conoscenza alle nuove generazioni. Caffè Alzheimer: lo scopo di questo progetto è aiutare ed insegnare ai familiari e ai caregiver come gestire i problemi emotivo-comportamentali legati all'insorgere ed al progredire della demenza, confrontandosi in un contesto "protetto" dove poter esprimere liberamente il proprio disagio. Il vantaggio di tale progetto è la possibilità di far incontrare e confrontare persone che vivono la medesima condizione, accettare l'aiuto di persone che sono vicine, imparare a chiedere aiuto e occuparsi del proprio benessere, il tutto strutturato all'interno di attività commerciali o in spazi ricreativi presenti sul territorio, così da dare agli utenti ed ai loro familiari uno spazio diverso in cui interagire. Partnership con associazioni sul territorio: sulla base delle esperienze già messe in atto in altri contesti, sono previste partnership con associazioni presenti sul territorio, per realizzare progetti relativi alla teatro terapia, alla botanica, alla terapia del sorriso, all'attività sportiva, all'utilità sociale e anche all'integrazione. Le collaborazioni che proponiamo sono: • Protezione Civile e Croce Rossa, per attività di intervento sociale e di prevenzione sanitaria; Associazioni per malati di Alzheimer (l'Associazione Malati Alzheimer, AMA; Alzheimer Uniti d'Abruzzo); • Associazioni Sportive; • Associazioni di Clownterapia; • Centri Sociali. Partnership con attività professionali sul territorio: il centro stipulerà delle collaborazioni con attività professionali presenti sul territorio, ad esempio proponendo delle giornate dedicate alla "Bellezza", in cui verranno ospitati parrucchieri ed estetiste che si occuperanno dell'aspetto estetico dell'utente, migliorando così la percezione di sé e aumentando la propria autostima. L'idea è di portare beni e servizi commerciali all'interno del centro, dando la possibilità agli utenti di fare shopping o di richiedere dei servizi evitando di doverli cercare esternamente.

DESCRIZIONE DEI CONCORRENTI DIRETTI E INDIRETTI

Le strutture del territorio che costituiscono diretti e potenziali concorrenti sono le seguenti:

- nel Comune di Chieti L'Istituto San Giovanni Battista
- nel Comune di Crecchio la Lida S.r.l.
- nel Comune di Bucchianico il San Camillo
- nel Comune di Orsogna Residence per anziani la casa del Sole.



CONCLUSIONE:

La maggior parte delle strutture residenziali per anziani presenti sul nostro territorio non sono più all'altezza degli attuali standard; esse sono spesso localizzate in strutture fatiscenti, con pochi elementi innovativi. Il nostro team propone di ripensare il Centro Residenziale come un luogo di cooperazione e d'impatto sociale. L'utente sarà l'attore protagonista del centro, coinvolto nel funzionamento della struttura, nel suo miglioramento, nelle attività e soprattutto sul territorio grazie alla rete sociale che intendiamo porre in essere. Il nostro progetto si propone di creare un centro residenziale moderno, innovativo, ricco di attività, che risponda a tutti i bisogni dell'utenza e che stimoli gli anziani facendoli sentire parte importante della comunità; l'idea è quella di creare un centro capace di integrarsi e promuovere il territorio.

6. COSTI DELLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA - SPESE PREDISPOSIZIONE PROPOSTA E OFFERTA

L'opera, che verrà realizzata entro 6 anni dall'avvio della Concessione, prevede un costo ante adeguamento Istat, totalmente a carico del concessionario al lordo di Iva indetraibile, così distinto:

IPOTESI INVESTIMENTO	
<i>Costi di Investimento non rivalutati inclusa Iva indetraibile</i>	Totali
Lavori di manutenzioni straordinarie	€ 307.456,33
Lavori per impianti	€ 99.000,00
Spese tecniche di progettazione	€ 21.287,49
	€ 0,00
Costo totale investimento (netto manutenzioni straordinarie)	€ 427.743,82
Manutenzioni per interventi di adeguamento di impianti, attrezzature e arredi	€ 244.000,00
Costo totale investimento	€ 671.743,82

SPESE PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA

L'art 193 commi 4 e 8 del Codice indica che:

".....Nel bando l'ente concedente dispone che il promotore può esercitare il diritto di prelazione"..... Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.

L'importo complessivo delle spese rimborsoabili non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo".

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile

Sede : 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie n.17
Cod. Fisc. e P.IVA: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195669
Autorizzazione D.M. 17.10.2008 G.U. n° 258 DEL 04.11.2008



Le spese da noi sostenute per la predisposizione della presente proposta (€ 10.000,00) sono inferiori al limite del 2.5% sul costo dell'investimento iniziale previsto dall'art. 193 comma 8 del D.lgs. 36/2023.

7. FONTI DI FINANZIAMENTO

Dunque abbiamo un investimento globale al lordo di Iva indetraibile (iniziale + manutenzioni straordinarie nel corso della Concessione) ante adeguamento Istat pari ad **€ 671.743,82**, mentre il valore adeguato Istat risulta pari ad **€ 785.230,25**. Si ipotizza che il costo dell'investimento Globale al lordo di Iva indetraibile ed adeguato Istat sia coperto dalle seguenti fonti:

€ 200.000,00 di Equity;

€ 248.360,99 con mutuo a 15 anni + 5 di preammortamento, tasso 5,25%, metodo scalare a rata fissa;

€ 336.869,26 di autofinanziamento con cash flow del Progetto maturato dal 1° al 22° anno della Concessione.

8. STIMA DEI COSTI DI GESTIONE (Netto adeguamento Istat)

La durata della concessione è stata ipotizzata in complessivi **30 anni (inclusi i 6 anni previsti per la realizzazione dell'investimento iniziale)**, tempo necessario per ripagare l'investimento iniziale, le manutenzioni straordinarie nel corso della Concessione e per pagare i costi di gestione. Nella valorizzazione dei costi abbiamo quindi considerato un periodo di 30 anni per tutti i costi di gestione compreso l'ammortamento tecnico mentre per il finanziamento abbiamo considerato un periodo di 15 anni + 5 di preammortamento iniziale finalizzato a contenere il costo del debito negli anni di realizzazione. Per la redazione del seguente piano economico - finanziario sono stati presi in considerazione i seguenti costi:

- Costi del personale
- Manutenzioni ordinarie e straordinarie
- Materie prime
- Utenze
- Lavanderia
- Spese assicurative
- Compensi a terzi
- Oneri bancari
- Altri fornitori
- Canone di concessione
- Ammortamenti
- Oneri finanziari

Le manutenzioni ordinarie degli impianti prevedono controlli annuali e al bisogno comprendono la manutenzione eseguita da tecnici specializzati e provvisti delle certificazioni necessarie.

Le manutenzioni straordinarie verranno effettuate nel 12° e 22° anno come descritto nel precedente punto 6 (investimenti).



Per quanto concerne il costo del personale l'organigramma aziendale, si fa riferimento a quanto stabilito dal Piano Sanitario Regionale 2008-2010, scheda sinottica per residenza assistenziale per anziani – Tabella 15.

Per una migliore visione della struttura del personale si rimanda alla scheda n. 5 del Piano Economico Finanziario Numerico.

Per l'ammortamento delle immobilizzazioni realizzate utilizziamo i criteri previsti dal comma 2 dell'art. 2426 c.c. che prevede che il costo delle immobilizzazioni, materiali e immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione; pertanto, il valore dell'immobilizzazione è stato ammortizzato nell'intero periodo della concessione.

Di seguito riepilogo dei costi operativi del primo anno (ridotti di 9/12 pari al tempo necessario per l'avvio dei nuovi servizi), del secondo anno (regime) e il totale della Concessione (30 anni) ante adeguamento Istat e al lordo di Iva indetraibile.

		1	2
<i>Prospetto dei costi non rivalutati al lordo di Iva indetraibile</i>	Totale della Concessione		
Costi del personale (al lordo degli oneri sociali e tfr)	€ 13.449.285,63	€ 339.057,62	€ 452.076,83
Manutenzioni Ordinarie	€ 544.425,00	€ 13.725,00	€ 18.300,00
Materie prime	€ 2.086.218,75	€ 52.593,75	€ 70.125,00
Utenze	€ 2.147.701,40	€ 56.105,40	€ 72.124,00
Lavanderia	€ 447.768,75	€ 11.137,50	€ 15.056,25
Spese assicurative	€ 120.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Compensi a terzi	€ 871.080,00	€ 21.960,00	€ 29.280,00
Oneri bancari	€ 148.750,00	€ 3.750,00	€ 5.000,00
Altri Fornitori	€ 362.950,00	€ 9.150,00	€ 12.200,00
TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 20.178.179,53	€ 511.479,27	€ 678.162,08

Per quanto riguarda il canone di Concessione da pagare al Comune, la nostra proposta è quella di versare nelle casse comunali un importo fisso al lordo di Iva di € 18.300,00 dal 2° anno a regime (incremento per il solo adeguamento Istat), ridotto di 9/12 per il solo 1° anno pari al tempo necessario per l'avvio dei nuovi servizi.

CANONE OFFERTO AL COMUNE	1° anno	2° anno
Canone annuo a partire dal primo anno della Gestione ridotto di 9/12, dal 2° anno il canone crescerà per il solo adeguamento Istat.	€ 13.725,00	€ 18.300,00

Quanto in precedenza rappresenterà il valore dell'offerta economica che si propone di porre a base di Gara.



9. STIMA DEI RICAVI DI GESTIONE (Netto adeguamento Istat)

Per quanto concerne la quantificazione dei ricavi le tariffe hanno riguardo a diverse tipologie di ospiti e quindi differenti prestazioni. La struttura potrà erogare le seguenti prestazioni:

- socio-sanitarie di Residenza Assistenziale Anziani (RAA) in regime residenziale con ricettività di 25 posti letto (autorizzazione all'esercizio ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 32 del 2007, prot. 19181 del 13.07.2016, confermata con prot. 27012 del 09.12.2021);
- socio assistenziali in regime residenziale, tipologia struttura protetta con ricettività di 5 posti letto (autorizzazione al funzionamento ai sensi dell'art. 11 della L. n. 328/00 e dell'art. 5 della L.R. n. 2 del 2005, prot. 1708 del 21.01.2014).

A ciascuna di queste tipologie di ospiti è applicata una differente tariffa in riferimento alla Delibera di Giunta Comunale del 11.06.2024 n. 126, per i 25 ospiti in RP la Tariffa giornaliera è di **70,76** euro (di cui 50% quota sociale e 50% quota sanitaria); gli ospiti autosufficienti o parzialmente non autosufficienti una tariffa giornaliera a discrezione del concessionario fino ad un massimo di **65,00 €** giornalieri. Su base annua si prevedono le seguenti proiezioni di fatturato avendo riguardo all'ipotesi dell'anno intero; pertanto nel 1° anno si avranno i seguenti ricavi: Clienti Residenza protetta: € 477.630,00; Prestazioni socio assistenziali in regime residenziale: € 87.750,00; totale 1° anno € 565.380,00. Nel 2° anno di attività si prevedono i seguenti ricavi: Clienti Residenza protetta: € 636.840,00; Prestazioni socio assistenziali in regime residenziale: € 117.000,00; totale 2° anno € 753.840,00. La marginalità dell'attività che sarà analizzata ed illustrata nei dati del conto economico di previsione dei periodi di gestione del centro residenziale, è di rilievo.

Di seguito riepilogo dei ricavi operativi (esenti Iva) del primo anno (ridotti di 9/12 pari al tempo necessario per l'avvio dei nuovi servizi.), secondo anno (regime) e il totale della Concessione (30 anni) ante adeguamento Istat.

		1	2
<i>Prospetto dei ricavi non rivalutati (Iva esenti)</i>	Totale della Concessione	Costruzione	Gestione
Clienti residenza protetta	€ 18.945.990,00	€ 477.630,00	€ 636.840,00
Prestazioni socio assistenziali in regime residenziale	€ 3.480.750,00	€ 87.750,00	€ 117.000,00
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE RICAVI DI GESTIONE	€ 22.426.740,00	€ 565.380,00	€ 753.840,00

Il Proponente nella redazione del piano economico-finanziario ha previsto entrate ed uscite in modo tale da garantirne l'equilibrio e, per quanto concerne i ricavi, tenendo in considerazione la media delle tariffe applicate da altre unità d'offerta limitrofe di pari grandezza e con medesimi servizi offerti.

Indicizzazione costi e ricavi

Nello sviluppo del conto economico e del Piano Economico Finanziario i costi e i ricavi sono stati indicizzati del **2,00%** annuo sui valori dell'anno precedente a partire dal secondo anno della gestione.



10. ULTERIORI ASSUNZIONI

Nell'elaborazione delle schede allegate si è inoltre tenuto conto dei seguenti parametri:

- IVA sui ricavi: 0%;
- IVA media sui generi alimentari: 4%
- IVA media su materiale sanitario e farmaceutico: 10%;
- IVA su altri costi di gestione: 22%;
- IRES: 24%;
- IRAP: 5,12%
- incasso medio da clientela: immediati;
- pagamento medio fornitori conto gestione: 30 giorni;
- pagamento medio fornitori conto investimenti: immediati;
- non sono considerate rimanenze in quanto gli acquisti effettuati ogni mese si considerano tutti consumati nello stesso mese e riacquistati nel mese successivo.

I costi di gestione (al pari di quelli sugli investimenti) sono indicati al lordo di Iva in quanto la particolare attività esercitata (esenzione Iva sui fatturati) sconta indetraibilità di Iva con pro-rata al 100%.

11. LA MATRICE DEI RISCHI (Traslazione del Rischio Operativo)

L'articolo 175 dispone l'esercizio del controllo dell'amministrazione aggiudicatrice sull'operatore economico verificando la sussistenza sullo stesso del rischio operativo. In particolare, il comma 6 cita *"L'ente concedente esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico del rischio operativo trasferito. L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessarie allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto"*.

La Matrice dei Rischi rappresenta un valido strumento per supportare l'amministrazione nell'esercizio del controllo della sussistenza del rischio operativo sull'operatore economico. Inoltre, tale elaborato risulta strumentale al raggiungimento degli obiettivi di analisi preliminare di convenienza e fattibilità di cui al comma 2 tra cui la valutazione dell'efficiente allocazione del rischio operativo. In particolare, *"Il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale"*.

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 177 il rischio operativo si intende trasferito al privato quando "in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al



concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni di mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile”.

Il comma 1 distingue il rischio operativo in rischio dal lato della domanda e rischio dal lato dell’offerta. Con il primo si intende il rischio legato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto, con il secondo si intende il rischio legato all’offerta dei lavori o servizi oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non rispetti gli standard qualitativi stabiliti nel contratto.

Quindi, resta a carico di ciascun offerente fornire tale *Matrice dei Rischi*, in allegato al proprio PEF. Nei contratti di PPP è necessario che sia trasferito in capo all’operatore economico, oltre che il rischio di costruzione, anche il rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l’esterno, il rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell’opera.

Al contratto di PPP deve essere allegata obbligatoriamente la “matrice dei rischi”, che costituisce parte integrante del piano economico finanziario.

12. I FLUSSI DI CASSA (scheda n. 8)

Il piano dei flussi di cassa (*Cash Flow - CF*) riporta le entrate e le uscite monetarie che si prevede deriveranno dalla gestione di un nuovo progetto di investimento. **Il CF evidenzia la capacità o meno dell’iniziativa di sostenere con le risorse a sua disposizione le uscite previste e quindi, l’esistenza o meno dell’equilibrio monetario in relazione sia alla fase di costruzione che di gestione.** Per costruire il piano dei flussi di cassa è necessario, per ciascun periodo temporale di riferimento, prevedere le entrate e le uscite monetarie.

La costruzione del CF permette, quindi, di individuare la disponibilità o il fabbisogno di denaro in cassa alla fine di ciascun periodo temporale di riferimento, affinché si possano predisporre le azioni necessarie per fronteggiare i periodi di maggiore carenza di liquidità.

Dunque, i flussi di cassa della gestione devono essere adeguati per far fronte agli impegni assunti ed a coprire il fabbisogno finanziario. L’economicità della gestione deve, pertanto, tradursi in flussi finanziari adeguati a rimborso dei finanziamenti ottenuti e a remunerare adeguatamente il capitale investito.

I **Flussi di Cassa Operativi o cash flow operativi** allegati al presente Piano Economico-Finanziario, sono fortemente indicativi nell’ambito della valutazione dei risultati della Società di Progetto, in quanto mettono in evidenza in quale misura essa riesce a rendersi autonoma da fonti di finanziamento esterne (vedi scheda n. 8 dei flussi di cassa allegata).

Praticamente i Flussi di Cassa Operativi rappresentano la liquidità che un’azienda è in grado di generare nel complesso e mettere a disposizione “liberamente” ai propri finanziatori.



I flussi di cassa operativi dipendono dai caratteri di economicità di gestione del processo produttivo che consegue allo sfruttamento dell'investimento del *project*, ma anche dalla tempistica di realizzazione, essi misurano il contributo della gestione operativa dell'iniziativa di provvedere alla sua copertura finanziaria.

Tale copertura avviene mediante operazioni di raccolta delle risorse finanziarie che si rendono disponibili quali: capitali di rischio, contributi, finanziamenti a medio e lungo termine ed altri finanziamenti a breve termine. La ricchezza netta, generata in ogni esercizio di vita utile dell'investimento, è individuata considerando anche le operazioni di raccolta ed è misurata dai flussi di cassa del progetto che sono espressione dell'autonomia economico-finanziaria dell'iniziativa di progetto.

I flussi di cassa del progetto, in sintesi, rappresentano una ricchezza disponibile che si libera progressivamente nel tempo durante tutto l'orizzonte di vita dell'investimento di progetto e che, in sede di giudizio di fattibilità economico-finanziaria dell'operazione di *Project Financing*, viene considerata al fine di apprezzare l'interesse che l'iniziativa può esprimere per gli azionisti e gli altri finanziatori della Società di Progetto.

Se infatti la ricchezza disponibile è almeno sufficiente a garantire a tali soggetti un'adeguata remunerazione del loro intervento in termini del capitale conferito e di assunzione del rischio, allora il giudizio di fattibilità economico-finanziaria dell'operazione di *Project Financing* è certamente positivo.

I **flussi di cassa disponibili per gli investitori (Free cash flow to EQUITY)** indicano le variazioni di liquidità legate alla gestione finanziaria, ovvero l'insieme di operazioni attinenti ai mezzi propri e alle fonti di terzi compiute dall'organo di governo, in pratica i flussi di cassa residui liberi per l'investitore.

Il FCFE accoglie gli oneri e i proventi finanziari, il pagamento di utili/dividendi, le variazioni dei debiti e le variazioni del capitale sociale.

Le variazioni devono avere come oggetto una transazione che movimentata denaro. Sono considerate variazioni positive di liquidità la negoziazione di nuovi debiti e gli aumenti di capitale sociale a pagamento. Mentre questa seconda fattispecie non comporta ulteriori movimenti di cassa, l'eventuale incremento di passività finanziarie comporta, quale conseguenza, un decremento di liquidità per la corresponsione di interessi passivi e la restituzione del prestito. La tempistica varia evidentemente in funzione del tipo di debito negoziato, a seconda che sia di lunga o breve durata. Di contro, i rimborsi di capitale sociale (ipotesi alquanto circoscritta nella realtà) rappresentano riduzioni di liquidità.

Dunque, per semplificare, il FCFE rappresenta i flussi residui del Progetto di investimento dopo il pagamento di tutte le Fonti sia di DEBITO che per EQUITY. Cioè i flussi di cassa disponibili per l'ORGANO DI GOVERNO per utilizzi anche esterni al Progetto le cui Fonti, fissati i valori del FCFE, risultano tutte soddisfatte.



13. TASSO DI ATTUALIZZAZIONE, Wacc e Ke

La determinazione del "TASSO di ATTUALIZZAZIONE" rappresenta l'operazione più delicata nella valutazione di un investimento. Nella scelta del tasso, infatti, avremo ricadute fondamentali sulla determinazione del valore finale: più alto sarà il tasso prescelto, più basso sarà il valore attuale e viceversa. La misura del tasso determina l'entità del rischio associata al *business plan* da valutare.

Il tasso di attualizzazione viene anche definito "costo di opportunità del capitale oppure costo del capitale" (WACC - *Weighted Average Cost of Capital*) e deve rispondere a due specifiche esigenze:

- 1) deve essere allineato a rendimenti ottenibili da investimenti appartenenti alla medesima classe di rischio. In questo senso si parla di "**costo opportunità del capitale**"
- 2) deve essere coerente con la rischiosità relativa ai flussi di cassa attesi, in questo caso si parla di "**costo del capitale**" o **WACC**. Esso viene calcolato sul costo sostenuto su tutte le fonti di finanziamento del progetto (Capitali per Equity, finanziamenti, altre forme di finanziamento)

Dunque, il tasso di attualizzazione non è un valore ricavabile dal mercato finanziario, ma dalla percentuale di rischiosità del progetto.

Per la determinazione del Tasso di Attualizzazione del Progetto, nello sviluppo del Piano Economico Finanziario abbiamo utilizzato un tasso corrispondente al Wacc (6,65%), mentre per la determinazione del Tasso di Attualizzazione per l'Investitore/Azionista, abbiamo fatto riferimento al tasso mediamente atteso dagli investitori per Equity (Ke) compatibile con la tipologia di Progetto (9,95%). Invece per il calcolo del LLCR (sostenibilità delle sole fonti finanziarie) è stato utilizzato il tasso del 5,25%, che rappresenta il costo del finanziamento a mlt (unica fonte da finanziatori di debito).

Per la determinazione del WACC (costo medio globale ponderato del progetto, scheda 2 punto 10 del PEF) abbiamo utilizzato, dunque, un tasso medio del 6,65%. Il WACC rappresenta il costo del capitale di un'azienda in cui ogni categoria di capitale viene pesata proporzionalmente. Tutte le fonti di capitale – mezzi propri, obbligazioni, e ogni altro debito - sono incluse nella determinazione del WACC.

Il costo medio ponderato del capitale è calcolato moltiplicando il costo di ogni componente del capitale per il proprio peso proporzionale e quindi sommando. In linea di principio, gli investimenti di un'azienda sono finanziati sia da debito, sia da capitale di rischio. Il WACC è la media del costo di queste fonti di finanziamento, ciascuna delle quali viene ponderata in base al rispettivo utilizzo nella situazione data. Essendo una media ponderata, sintetizza l'ammontare dei rendimenti (dividendi e interessi) che l'azienda deve pagare per ogni euro con cui si finanzia.



Il WACC viene rappresentato dalla seguente formula:

$$Wacc = K_e \times \frac{E}{(E+D)} + K_d \times \frac{D}{(E+D)} \times (1 - t)$$

dove:

- Wacc (*Weighted Average Cost of Capital*)
- K_e (1) o costo del capitale proprio
- Il K_d è pari al costo del capitale di debito e pertanto pari al 5,25%
- E (mezzi propri o *Equity*)
- D (indebitamento)
- t = aliquota fiscale delle imposte sui redditi

Il K_e o costo dell'Equity è definito pari al 9,95% (scheda "Dati di Input" del PEF).

(1) **Il K_e o costo dell'Equity** è definito pari al 9,95% (scheda n. 2 punto 10).

Il rendimento del **capitale di rischio (K_e)** esprime il tasso medio richiesto dagli azionisti per investire in un determinato progetto a copertura del rischio finanziario e del rischio di business. Tra le diverse metodologie applicabili nella determinazione del costo del capitale di rischio si è fatto riferimento (in linea di massima) al modello denominato Capital Asset Pricing Model (CAPM). Il modello spiega il rendimento di una attività finanziaria in funzione del suo rischio riconoscendo un prezzo più alto in termini di rendimento alle attività che sono soggette ad un rischio maggiore. Il rendimento del capitale di rischio è così calcolato:

$$K_e = R_f + ERP \times \beta_{levered}$$

Cioè:

$$4,10\% + 6,80\% \times 0,86 = 9,95\%$$

dove:

- R_f indica il rendimento dei titoli a rischio nullo;
- ERP è l'Equity Risk Premium (premio per il rischio di mercato) e risulta pari alla differenza tra il rendimento atteso del mercato azionario e il tasso privo di rischio e rappresenta il premio mediamente richiesto dai portatori di capitale di rischio (Rischio paese da Fonte Damodaran);
- $\beta_{levered}$, detto anche Risk Index, esprime sia il rischio finanziario che il rischio operativo (rischio sistemico) sostenuto investendo in un determinato progetto.

Per il presente Progetto il parametro del $\beta_{levered}$ è stato valutato, in linea con quanto previsto dall'indice Damodaran, a 0,86 considerando che ci troviamo nella casistica di "Opera Calda" che trae i propri ricavi esclusivamente da utenza privata e dunque soggetta anche al rischio della domanda che per la particolarità del



presente Progetto possiamo classificare medio/alta.

Riassumendo i valori del costo delle fonti di indebitamento dell'intero Progetto e il costo dell'Equity in relazione al rendimento atteso dalla parte privata, che verranno utilizzati quali fattori di sconto per la determinazione della redditività del Progetto, possono essere così riassunti:

WACC	Costo Medio Ponderato del Capitale (fonti di finanziamento)	6,65%
Ke	Costo del capitale di terzi (Equity)	9,95%

14. ANALISI DELLA CONVENIENZA ECONOMICO - FINANZIARIA

Il Valore Aggiunto Netto Operativo – VAN Operativo (scheda 10 punto 26 del PEF) rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Analiticamente risulta determinato come somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi dalla realizzazione del progetto, scontati ad un tasso che rappresenta il "costo opportunità" di investimenti alternativi con rischio comparabile ed equivalente a quello del progetto. A tal proposito è stato utilizzato un tasso del 6,65% (Wacc) che, rappresentando il costo medio ponderato di tutte le fonti (finanziamenti, mezzi propri, etc), consente di prendere una decisione consapevole circa la convenienza economica del progetto ed inoltre di quantificare in termini monetari il valore reale che il progetto genera rispetto ad investimenti alternativi. Per essere sostenibile tale valore deve risultare \geq a zero.

Il Tasso Interno di Rendimento Operativo – TIR Operativo (scheda 10 punto 26 del PEF) è un indice di redditività finanziaria di un flusso monetario. Nel caso più comune di un investimento, rappresenta il tasso composto annuale di ritorno effettivo che questo genera. In termini tecnici rappresenta il rendimento di un investimento. In termini pratici è il tasso di sconto (costo opportunità) che azzerà il valore del VAN, cioè indica il valore percentuale del rendimento che dovrebbero avere una operazione finanziaria o un altro progetto, con rischio equiparabile, per eguagliare il rendimento atteso dalla realizzazione del progetto.

Il PayBack Period (scheda n. 10 punto 26 del PEF) è un metodo che viene frequentemente utilizzato dalle aziende per la sua semplicità di calcolo; esso consente di calcolare il tempo entro il quale il capitale investito nell'acquisto di un fattore produttivo a medio-lungo ciclo di utilizzo viene recuperato attraverso i flussi di cassa operativi netti generati; tra investimenti alternativi, si sceglierà quello con un "periodo di recupero" più breve, in quanto da tale momento in poi, il bene strumentale contribuirà alla formazione di utili.

Dunque, il Pay Back rappresenta il calcolo del numero di anni necessario per compensare l'investimento attraverso i Flussi di Cassa Operativi positivi. In pratica è la prima scadenza in cui si verifica un'inversione di segno nei saldi di cassa.



Il Discounted PayBack Period (Durata ottimale della Concessione - scheda 10 punto 26 del PEF) è una variante del Payback Period che utilizza flussi di cassa operativi scontati al tasso del Wacc per calcolare il tempo impiegato da un investimento per rimborsare il proprio flusso di cassa iniziale. Tale metodo di calcolo permette di avere un'idea di quale possa essere la durata ottimale di una Concessione che consenta all'investitore il recupero degli investimenti effettuati ed una ragionevole remunerazione del capitale investito che serva a soddisfare tutti i finanziatori di Debito e per Equity. La ratio è che gli investitori desiderano essere ripagati del rischio che corrono; quindi, non basta recuperare il capitale iniziale ma anche il costo di tutte le Fonti.

Il VAN Finanziario (scheda n. 10 punto 27 del PEF) rappresenta la ricchezza incrementale generata dal capitale privato investito, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Analiticamente risulta determinato come somma algebrica dei flussi di cassa Finanziari (*prima dell'eventuale distribuzione di utili/dividendi*) attesi dalla realizzazione del progetto, scontati ad un tasso che rappresenta il "costo opportunità". Il tasso di attualizzazione di questi flussi sarà ovviamente parametrato al tasso mediamente atteso dagli investitori per Equity secondo la specifica tipologia di Progetto, in questo caso il 9,95%. Indica, dunque, in termini monetari, il valore creato o disperso dall'investimento effettuato dall'Investitore/Organo di Governo nell'arco del periodo della Concessione prima della distribuzione di utili/dividendi.

Il TIR Finanziario (scheda 9 punto 27 del PEF) rappresenta il tasso composto annuale di ritorno effettivo per l'investitore prima della eventuale distribuzione di utili. In termini tecnici rappresenta il rendimento finanziario del capitale per Equity di un progetto di investimento. In termini pratici è il tasso di sconto (costo opportunità) che azzerava il valore del VAN Finanziario, dunque il valore percentuale del rendimento che dovrebbe avere un analogo progetto, con rischio comparabile ed equivalente al presente, per eguagliare il rendimento atteso dal capitale per Equity investito per la realizzazione del progetto stesso. Indica, dunque, in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati all'Investitore/Organo di Governo prima della distribuzione di utili, così come individuato nel Piano Economico Finanziario.

"La Ragioneria Generale dello Stato nella Relazione (2018) illustrativa della "Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico-privato" raccomanda, nella valorizzazione del ritorno per l'investitore privato, l'utilizzo dei flussi di cassa liberi per gli azionisti (Flussi Finanziari ante distribuzione di utili/dividendi) e non dei flussi relativi alla distribuzione dei dividendi (pagina 53 della Relazione illustrativa e 57 del file Pdf)".

Ciò in quanto il Tir Finanziario viene calcolato sui flussi di cassa finanziari liberi, cioè sui saldi liquidi effettivamente disponibili nel corso della Concessione per il Soggetto Privato (Gestore).

Il Valore Residuo Finale (scheda 7 punto 20 del PEF) riporta il valore residuo del progetto alla data di fine concessione, qualora per esso vi siano componenti positive o negative oggetto di valutazione. Per la stesura del presente Piano Economico Finanziario, per una corretta imputazione contabile, si è tenuto presente il valore residuo



finanziario, cioè il valore a fine esercizio del Capitale Circolante Netto.

15. ANALISI DELLA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA (Scheda 10 punto 28 del Pef)

Gli indici di sostenibilità finanziaria servono ad indicare che gli oneri finanziari, le restituzioni (sola sorte capitale) e i debiti residui sono adeguatamente coperti dai valori dei flussi di cassa operativi.

Per sostenibilità finanziaria si intende la capacità finanziaria del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti. Essa può essere espressa anche in termini di bancabilità facendo riferimento a dei particolari indicatori in grado di valutare il margine di sicurezza sui quali i soggetti finanziatori possono contare a garanzia del puntuale pagamento dei loro crediti.

Gli indicatori principali, presi a riferimento quali adeguati coefficienti di copertura del debito, sono i seguenti:

Il Debt Service Coverage Ratio – DSCR è di fondamentale importanza per il soggetto finanziatore e non dovrebbe mai andare sotto al valore di 1,20 per ogni singolo esercizio. Il DSCR è pari al rapporto, calcolato per ogni dato periodo dell'orizzonte temporale previsto per la durata dei finanziamenti, fra il flusso di cassa operativo netto generato dal progetto (al lordo di fonti a copertura di investimenti successivi al periodo di inizio concessione) e il servizio del debito, comprensivo di quota capitale e quota interessi. Il significato di tale indicatore risulta di facile e diretta interpretazione. In ognuno degli esercizi della fase operativa, le risorse finanziarie generate dal progetto (rappresentate dal numeratore) devono essere in grado di coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori (con esclusione degli anni di realizzazione delle opere iniziali).

Il Loan Life Cover Ratio – LLCR rappresenta il quoziente tra la somma attualizzata (al tasso di interesse del capitale di debito finanziario, cioè solo finanziamenti bancari e/o di terzi) dei flussi di cassa operativi netti (al lordo di fonti a copertura di investimenti successivi al periodo di inizio concessione) tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito incrementata dall'eventuale riserva di cassa per il servizio del debito e il debito residuo allo stesso istante di valutazione. Dunque, esso rappresenta un indice dinamico che tiene conto dell'andamento dei flussi di cassa operativi disponibili per il servizio del debito per tutta la durata residua del debito stesso (con esclusione degli anni di realizzazione delle opere iniziali).

16. VERIFICA SUSSISTENZA EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

Le schede facenti parte dell'allegato PIANO ECONOMICO FINANZIARIO raccolgono le componenti di ricavo e costo che si possono dedurre dalle precedenti tabelle inserite nel progetto pluriennale della concessione. Nelle schede vengono indicati i parametri minimi di equilibrio economico finanziario sotto i quali risulterà essere necessario rivedere le condizioni della convenzione allo scopo di ristabilirlo.

In base alle tabelle proposte si riassumono i principali valori e indici che caratterizzano il progetto:



PRINCIPALI INDICATORI DI REDDITIVITA' E SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

WACC (Weighted Average Cost of Capital - costo medio delle fonti di finanziamento)	6,65%
VAN OPERATIVO DEL PROGETTO (Valore Attuale Netto del Progetto)	€ 53.639,19
TIR OPERATIVO DEL PROGETTO (Tasso Interno di Rendimento del Progetto)	7,44%
RENDIMENTO ATTESO DEL CAPITALE PRIVATO (Ke)	9,95%
VAN FINANZIARIO PER L'INVESTITORE (Valore Attuale Netto per l'investitore)	€ 31.408,90
TIR FINANZIARIO PER L'INVESTITORE (Tasso Interno di Rendimento per l'investitore)	11,19%
PAYBACK PERIOD OPERATIVO (N. di anni necessari per il ritorno dell'investimento)	14
DISCOUNTED PAYBACK PERIOD (Evidenza annualità in cui si verifica il recupero dell'investimento e del costo delle Fonti)	27
DSCR - Indice di sostenibilità delle rate di debito finanziario (valore minimo)	1,33
DSCR - Indice di sostenibilità delle rate di debito finanziario (valore medio)	2,24
LLCR - Indice di sostenibilità dei debiti finanziari residui (valore minimo)	2,39
LLCR - Indice di sostenibilità dei debiti finanziari residui (valore medio)	2,61

Le valutazioni che seguono, sono state sviluppate avendo come riferimento la "Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato" edizione 2021, approvata con determina del **MEF/Ragioneria Generale dello Stato** n. 1 del 5 gennaio 2021 e dall'**ANAC** con delibera n. 1116 del 22 dicembre 2020 (di seguito anche semplicemente **MEF/ANAC 2021**) nonché dalla Linee Guida n° 9 di ANAC "Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato".

Sia **MEF/ANAC 2021** che la **Linee Guida n° 9** di ANAC sono strutturate in relazione al D.Lgs. n. 50/2016, pertanto, stante l'abrogazione del Codice del 2016, non costituiscono più attuazione della normativa codicistica ma, nel vigore dell'attuale Nuovo Codice, possono in ogni caso essere considerate come buone prassi con funzione orientativa ed in tale ottica devono intendersi i richiami o riferimenti alle stesse nella presente relazione. Le Linee Guida n. 9/2018 di ANAC trovano riscontro anche nelle Linee Guida, aggiornate in base al nuovo Codice e alla prassi recente, elaborate dal "CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI" del 27/12/2023.

Si valuta la Convenienza Economica e la Sostenibilità Finanziaria del **PEF** sulla base dei seguenti **Valori di Riferimento**:

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Sede : 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie n.17
Cod. Fisc. e P. IVA: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195469
Autorizzazione D.M. 17.10.2008 G.U. n° 258 DEL 04.11.2008



Convenienza Economica	TIR Progetto +/- = WACC	VAN Progetto +/- = 0
	TIR Azionisti +/- = Ke	VAN Azionisti +/- = 0
Sostenibilità Finanziaria	DSCR Medio => 1,20	LLCR Medio => 1,20

Dal confronto fra gli Indicatori di Convenienza Economica desunti dal **PEF** ed i relativi Valori di Riferimento, otteniamo la seguente Tabella di Valutazione:

Indic	Valori Riferimento	Scostamento
TIR Progetto 7,44% +/- =	6,65% WACC	11,92%
VAN Progetto 53.639,19 € +/- =	0,00	
TIR Azionisti 11,19% +/- =	9,95% Ke	12,48%
VAN Azionisti 31.408,90 € +/- =	0,00	

Dal confronto fra gli Indicatori di Sostenibilità Finanziaria desunti dal **PEF** ed i relativi Valori di Riferimento, otteniamo la seguente Tabella di Valutazione:

Indicatori	Valori Riferimento
DSCR Medio 2,24	=> 1,20
LLCR Medio 2,61	=> 1,20

Per un corretta gestione degli indicatori della sostenibilità finanziaria del 12° anno è stato necessario creare (sin dal 1° anno) una riserva di € 90.000,00 (DSRA) ed un accantonamento di € 40.000,00 (O&MRA) dall'8° all'11° anno. Entrambi sono stati utilizzati nel 12° anno a sostegno delle manutenzioni straordinarie per € 151.691,67 adeguate Istat.--

Come sopra evidenziato i valori relativi sia al VAN di Progetto che al VAN Finanziario/Azionisti indicati nel **PEF** sono Superiori a Zero e Positivi.

Viste le indicazioni contenute nella sopracitata Relazione Illustrativa di MEF/ANAC 2021:

*"L'Equilibrio economico e finanziario è assicurato quando il **TIR di progetto** tende al costo medio ponderato del capitale (Wacc) sempre che il WACC sia stato correttamente calcolato e quando il VAN tende a zero. "*

*"L'Equilibrio economico e finanziario è assicurato quando il **TIR di azionista** tende al rendimento atteso dei mezzi propri investiti, sempre che tale rendimento sia stato correttamente stimato in funzione del profilo di rischio sopportato e quando il **VAN dell'azionista** tende a zero."*



Gli "scostamenti" degli Indicatori *TIR di Progetto* e *TIR Azionisti* rispetto ai relativi *Valori di Riferimento* di cui alle precedenti tabelle, ricadono in un range ragionevolmente accettabile.

Si ritiene pertanto che i valori di *VAN Progetto* e *VAN Azionisti* espressi dal **PEF** costituiscano dei valori « tendenti » allo Zero (0,00) in virtù del fatto che:

- il *Tasso Interno di Rendimento (TIR)* è quel tasso che rende il *VAN* pari a Zero (0,00)
- in presenza di un *TIR di Progetto* della medesima entità del *WACC* avremo un *VAN di Progetto* pari a Zero (0,00)
- in presenza di un *TIR Azionisti* della medesima entità del *Ke* avremo un *VAN Azionisti* pari a Zero (0,00)

ne consegue pertanto, che

- un *TIR di Progetto* la cui entità « **tende** » a quella del *WACC* - ovvero in presenza di uno scostamento ragionevolmente accettabile fra il valore del *TIR di Progetto* e quello del *WACC* – si avrà un *VAN di Progetto* che « **tende** » a Zero (0,00)
- un *TIR Azionisti* la cui entità « **tende** » a quella del *Ke* - ovvero in presenza di uno scostamento ragionevolmente accettabile fra il valore del *TIR Azionisti* e quello del *Ke* – si avrà un *VAN Azionisti* che « **tende** » a Zero (0,00)

--

Il comma 2 dell'Art 178 (*Durata delle concessioni*) del Codice cita:

<<Per le concessioni ultraquinquennali, la durata massima della concessione non supera il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti, ad esempio, la qualità o il prezzo per gli utenti ovvero il perseguimento di elevati standard di sostenibilità ambientale>>

Dal **PEF** si evince il seguente valore relativo all'*Indicatore di Durata DPBP*:

Durata della Concessione (anni)	30
DPBP (anni)	27
DPBP/Durata Concessione - Scostamento %	10,00%
DPBP/Durata Concessione - Differenziale di Durata (anni)	3

La *Durata della Concessione* appare pertanto congrua rispetto alle indicazioni dell'Articolo 178 comma 2 del Codice.

--

Considerato il positivo riscontro relativo alla Durata della Concessione e visto che il **PEF** evidenzia una adeguata



Convenienza Economica ed una congrua Sostenibilità Finanziaria, si può affermare che nel Piano Economico Finanziario della Proposta sia riscontrabile l'Equilibrio Economico Finanziario di cui all'art. 177 comma 5 del Codice.

17. ALLEGATI

- Piano Economico Finanziario numerico Asseverato

Guardiagrele, lì venerdì 13 settembre 2024

CONSULTRUST FIDUCIARIA SRL
Società Fiduciaria e di Revisione Contabile
Sede : 00062 BRACCIANO (RM) Via delle Magnolie, n.17
Cod. Fisc. e P.Iva: 01694250687 - R.E.A. Roma 1195669
Autorizzazione D.M. 17.10.2008 G.U. n° 258 DEL 04.11.2008

IL PROPONENTE