



## **RELAZIONE AL PEF**

**DECRETO LEGISLATIVO 28 febbraio 2021, n. 38**

**Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi. (21G00045) come modificato dal DECRETO LEGISLATIVO 29 agosto 2023, n. 120.**

### **RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL PLESSO SPORTIVO DI CALCINATE DEGLI ORRIGONI (VARESE)**

Scopo della presente relazione è quello di esplicitare le componenti del PEF in riferimento a quanto in oggetto e valutarne la corrispondenza rispetto a quanto richiesto da enti istituzionali quali: (i) Anticorruzione (ANAC) attraverso le 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» e approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018 e (ii) Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) attraverso lo schema tipo di convenzione e relativa relazione illustrativa.

**Rev 20/05/24**

**Inquadramento:**

La proposta in oggetto, per quanto concerne gli aspetti economici e finanziari, è ascrivibile al modello concessorio, che ha come cardine il Piano Economico Finanziario.

Come ribadito dal Consiglio di Stato sez. V, 30.01.2023 n. 1042, *“l'esame deve prendere le mosse dalla funzione che assume il piano economico finanziario nelle concessioni di lavori e di servizi...La concessione, sia di lavori pubblici che di servizi, si caratterizza pertanto per un dato: la remunerazione degli investimenti compiuti dall'operatore economico privato e delle prestazioni rese nell'esecuzione della concessione è costituita dal diritto di gestire funzionalmente ed economicamente il servizio (o i servizi) erogati attraverso le opere pubbliche realizzate.*

*...(...)... Se la concessione si qualifica per il trasferimento del rischio operativo dal concedente al concessionario, il PEF è lo strumento mediante il quale si attua la concreta distribuzione del rischio tra le parti del rapporto, la cui adeguatezza e sostenibilità deve essere valutata dall'amministrazione concedente alla luce delle discipline tecniche ed economiche applicabili e sulla base delle eventuali prescrizioni che la stessa amministrazione ha dettato con la lex specialis della procedura per la selezione del concessionario.*

*...(...)... La ricostruzione delineata riprende gli orientamenti più recenti (cfr. Cons. Stato, V, 4 febbraio 2022, n. 795, ed ivi ulteriori precedenti conformi) che sottolineano come la funzione del PEF sia quella di dimostrare la concreta capacità dell'operatore economico di eseguire correttamente le prestazioni per l'intero arco temporale prescelto, attraverso la prospettazione di un equilibrio economico e finanziario di investimenti e connessa gestione che consenta all'amministrazione concedente di valutare l'adeguatezza dell'offerta e l'effettiva realizzabilità dell'oggetto della concessione (v. anche Cons. Stato, V, 26 settembre 2013, n.4760).*

*In altri termini il PEF è un documento che giustifica la sostenibilità dell'offerta, quale dimostrazione che l'impresa è in condizione di trarre utili tali da consentire la gestione proficua dell'attività (Cons. Stato, V, 10 febbraio 2010, n. 653).*

**Investimento:**

Ai fini dell'investimento si riporta il c.d. CAPEX -(Capital Expenditure), da considerarsi come le spese in conto capitale che un'organizzazione o un'azienda spende per acquistare, mantenere o migliorare le sue cosiddette immobilizzazioni, quali edifici, veicoli, attrezzature o terreni.

Nel caso di specie sono quantificate in € **683.100,00** e risultano ammortizzate in maniera costante nei 25y, suddivise tra "immobilizzazioni materiali" e "immobilizzazioni immateriali".

L'investimento prevede:

- Realizzazione di n.2 campi beach volley coperti con struttura metallica;
- Realizzazione di n.1 campo da beach volley scoperto;
- Rifacimento del manto del campo da calcio in erba sintetica.

I campi da beach volley sono dotati di sabbia riscaldata portoghese.



### Copertura dell'Investimento

La copertura dell'investimento è data da un rapporto equity/debito del 20%/80%.

La linea di finanziamento prevista da parte del privato è riferibile al c.d. "mutuo ordinario" di ICS (Istituto per il Credito Sportivo) oltre all'utilizzo del FONDO DI GARANZIA PER L'IMPIANTISTICA SPORTIVA E I GRANDI EVENTI SPORTIVI INTERNAZIONALI ARTICOLO 90, COMMA 12 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2002, N. 289, E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.

Tale impostazione (MUTUO ICS) non risulta vincolante per il proponente che si riserva di valutare altre fonti di finanziamento.

A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A16
€ 0	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443	€ 54.443
€ 0	€ 24.387	€ 25.728	€ 27.143	€ 28.636	€ 30.211	€ 31.873	€ 33.626	€ 35.475	€ 37.426	€ 39.485	€ 41.657	€ 43.948	€ 46.365	€ 48.915	€ 51.605
€ 0	€ 24.387	€ 50.115	€ 77.259	€ 105.895	€ 136.106	€ 167.979	€ 201.605	€ 237.080	€ 274.506	€ 313.991	€ 355.648	€ 399.595	€ 445.960	€ 494.875	€ 546.480
€ 0	€ 30.056	€ 28.715	€ 27.300	€ 25.807	€ 24.232	€ 22.571	€ 20.818	€ 18.968	€ 17.017	€ 14.959	€ 12.787	€ 10.496	€ 8.079	€ 5.529	€ 2.838
€ 546.480	€ 522.093	€ 496.365	€ 469.221	€ 440.585	€ 410.374	€ 378.501	€ 344.875	€ 309.400	€ 271.974	€ 232.489	€ 190.832	€ 146.885	€ 100.520	€ 51.605	€ 0

Il prospetto sopra rappresentato è calcolato su anni 15 al tasso del 6%

**Contributo pubblico**

Non viene richiesto un contributo a titolo di “prezzo”.

Viene richiesto un contributo in c/gestione pari ad € 70.000,00 per anni 25.

Il concessionario retrocederà un canone di affitto al Comune di € 13.000,00 per anni 25



### Proiezione dei ricavi

La quantificazione dei ricavi è stata elaborata sulla base dell'esperienza del soggetto gestore in impianti simili.

In particolare, le principali voci "bar e ristorante", "ricavi da atletica e rettilo coperto", "ricavi da palestra" sono riferite principalmente ad affitti e convenzioni.

I ricavi riferibili al campo da calcio sono definiti sulla base di un utilizzo di affittanza e di organizzazione di tornei (specialmente nel fine settimana) come riportato:

Campo calcio 11	n.campi	€/h	n. ore	gg/y	€/y
	1	50	5	280	70000

I ricavi da beach volley sono analitici e qui di seguito riportati:

	n.campi	€/h	n. ore	gg/y	€/y
Campi estivi	2,00	32	4	330	84.480,00 €
Campi invernali	1,00	25	4	100	10.000,00 €



### **Proiezione dei costi**

La quantificazione dei costi è stata elaborata sulla base dell'esperienza del soggetto gestore in impianti simili.

Si segnala, tra la componente dei costi:

- nella voce "vettori energetici" è riportato il costo ipotizzato di utenze;
- Nella voce "collaboratori" è incluso n.1 direttore del centro, n.1/2 soggetti adibiti alle piccole manutenzioni, personale di segreteria.
- Nella voce "manutenzioni" sono inseriti i lavori di manutenzione che non possono essere svolti dal personale impiegato ma che devono essere esternalizzate.
- Nella voce "amministrativi" sono inseriti eventuali costi di consulenza;
- Nella voce "assicurativi" sono inseriti i costi assicurativi;
- Nella voce "canoni" sono inserite delle voci legate a contratto di noleggio attrezzature con particolare riferimento alla sicurezza
- Nella voce "accantonamenti, cancelleria, altro" sono inserite degli importi "accantonati" per il rifacimento del manto del campo a 11 a seguito di usura.
- Nella voce "canone di gestione" è riportata la voce di € 13.000,00 nei confronti del Comune. (dal secondo anno è riportata un aggiunta di € 12.000,00, stimata come eventuale canone da corrispondere a società terze per canoni di noleggio in materia energetica – es. noleggio impianti FV se da incrementare; tale voce è ipotetica e da definirsi sulla base di valutazioni di dettaglio nei successivi livelli progettuali).



## Prospetti economico finanziari

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) attraverso lo schema tipo di convenzione e relativa relazione illustrativa dedica un capitolo (focus) alla struttura del PEF che dovrebbe accompagnare la convenzione.

In particolare, predisporre un PEF consiste nella redazione dei tre prospetti economico-finanziari, vale a dire conto economico, stato patrimoniale e prospetto dei flussi di cassa.

In estrema sintesi, il conto economico mostra i ricavi e i costi del progetto, evidenziando il reddito netto generato in un determinato periodo di riferimento.

Lo stato patrimoniale ne illustra la posizione finanziaria (da un lato, le attività possedute – impieghi di capitale, dall'altro, il capitale proprio e le passività dovute – fonti di capitale).

Il prospetto dei flussi di cassa consente di determinare le differenze tra entrate e uscite (cash flow) generate nel periodo.

I tre prospetti sono allegati al PEF.

Ai fini della relativa lettura si segnala che, come già segnalato, gli investimenti risultano ammortizzati in 25 come da tabella seguente:

Investimenti	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20	Anno 21	Anno 22	Anno 23	Anno 24	Anno 25
Investimenti Materiali	€ 621.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Investimenti Immateriali	€ 62.100	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Ammortamenti</b>	<b>Anno 1</b>	<b>Anno 2</b>	<b>Anno 3</b>	<b>Anno 4</b>	<b>Anno 5</b>	<b>Anno 6</b>	<b>Anno 7</b>	<b>Anno 8</b>	<b>Anno 9</b>	<b>Anno 10</b>	<b>Anno 11</b>	<b>Anno 12</b>	<b>Anno 13</b>	<b>Anno 14</b>	<b>Anno 15</b>	<b>Anno 16</b>	<b>Anno 17</b>	<b>Anno 18</b>	<b>Anno 19</b>	<b>Anno 20</b>	<b>Anno 21</b>	<b>Anno 22</b>	<b>Anno 23</b>	<b>Anno 24</b>	<b>Anno 25</b>
Investimenti Materiali	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840	€ 24.840
Investimenti Immateriali	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484	€ 2.484
<b>Fondo Ammortamenti</b>	<b>Anno 1</b>	<b>Anno 2</b>	<b>Anno 3</b>	<b>Anno 4</b>	<b>Anno 5</b>	<b>Anno 6</b>	<b>Anno 7</b>	<b>Anno 8</b>	<b>Anno 9</b>	<b>Anno 10</b>	<b>Anno 11</b>	<b>Anno 12</b>	<b>Anno 13</b>	<b>Anno 14</b>	<b>Anno 15</b>	<b>Anno 16</b>	<b>Anno 17</b>	<b>Anno 18</b>	<b>Anno 19</b>	<b>Anno 20</b>	<b>Anno 21</b>	<b>Anno 22</b>	<b>Anno 23</b>	<b>Anno 24</b>	<b>Anno 25</b>
Investimenti Materiali	€ 24.840	€ 49.680	€ 74.520	€ 99.360	€ 124.200	€ 149.040	€ 173.880	€ 198.720	€ 223.560	€ 248.400	€ 273.240	€ 298.080	€ 322.920	€ 347.760	€ 372.600	€ 397.440	€ 422.280	€ 447.120	€ 471.960	€ 496.800	€ 521.640	€ 546.480	€ 571.320	€ 596.160	€ 621.000
Investimenti Immateriali	€ 2.484	€ 4.968	€ 7.452	€ 9.936	€ 12.420	€ 14.904	€ 17.388	€ 19.872	€ 22.356	€ 24.840	€ 27.324	€ 29.808	€ 32.292	€ 34.776	€ 37.260	€ 39.744	€ 42.228	€ 44.712	€ 47.196	€ 49.680	€ 52.164	€ 54.648	€ 57.132	€ 59.616	€ 62.100



## Indicatori

Come riporta il MEF nella propria relazione illustrativa allo schema di contratto per il PPP, si raggiunge l'equilibrio economico finanziario quando *“i flussi positivi previsti del progetto, generati dai ricavi, sono in grado di coprire i flussi negativi previsti, generati dai costi di investimento, di gestione e dalla remunerazione del capitale investito (mezzi propri e debito)”*

L'equilibrio economico e finanziario è definito come il *“contemporaneo rispetto della convenienza economica per la pubblica amministrazione e della sostenibilità finanziaria per il partner privato. L'equilibrio economico finanziario è caratteristica imprescindibile di un contratto di partenariato, in quanto assicura la corretta remunerazione dei fattori produttivi impiegati dall'operatore economico, e quindi sottende, implicitamente, a un'allocazione virtuosa del rischio operativo”*.

Al fine di delineare detto equilibrio, ANAC e MEF indicano degli indicatori di redditività e bancabilità da utilizzare nella stesura della convenzione.

Gli indicatori fondamentali per definire l'equilibrio economico e finanziario sono il VAN (Valore Attuale Netto), il TIR (Tasso Interno di Rendimento) e il DSCR (Debt Service Cover Ratio). Il VAN e il TIR misurano la convenienza economica mentre il DSCR è una misura di bancabilità, spesso associata a un altro indicatore, il LLCR (Loan Life Cover Ratio).

Il TIR di Progetto indica, in termini percentuali, il tasso di rendimento assicurato dai flussi di cassa operativi (FCFO) associati al Progetto, così come individuato nel Piano economico-finanziario, rispetto al costo del capitale, medio ponderato, impiegato nel contratto.

Il VAN di Progetto indica, in termini monetari, il valore creato o disperso dal progetto nell'arco del periodo della Concessione. Si ricava dall'attualizzazione dei flussi di cassa operativi netti attesi del progetto (i cosiddetti flussi unlevered, che non considerano i flussi relativi alla struttura finanziaria, Net Cash Flows o NCF) a un certo tasso di sconto.

Nel caso di specie tutti gli indicatori risultano in linea con quanto richiesto dalla stessa ANAC ed in particolare:

- Il CE riporta una situazione generalmente positiva;
- Il Van è quantificabile in € 888,00 e dunque tendente a zero;
- Il TIR è di 9% e dunque in linea con il mercato di riferimento;
- Il CMPC è di 8,65%;
- Il DSCR medio è di 1,32 e dunque sufficiente per il rimborso del debito.