

PROCEDURA APERTA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE SOCIALE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE POLIVALENTE HOCKEY E CALCETTO DI RILEVANZA CITTADINA SITO IN TORINO, CORSO TAZZOLI 78. CIG 8779264DD4.

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PREMESSA

A dimostrazione del costante mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'offerta presentata e della gestione del servizio per il periodo di durata della concessione, ciascun operatore economico dovrà presentare il Piano Economico Finanziario (PEF). Per "equilibrio economico e finanziario" s'intende la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per "convenienza economica" si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito. Per "sostenibilità finanziaria" si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento. Il PEF consisterà nello sviluppo temporale dei dati economici, patrimoniali, finanziari relativi all'offerta per la durata della concessione; tali dati saranno funzionali alla valutazione della redditività, sostenibilità e della bancabilità dell'offerta qualora sia previsto anche il ricorso all'indebitamento. Con il PEF ciascun operatore economico dovrà presentare la Relazione di accompagnamento di cui al par. 3.

Nel rispetto delle autonome scelte degli operatori economici, le presenti Linee Guida intendono fornire alcune indicazioni per la strutturazione del PEF e della Relazione di accompagnamento.

1. PROSPETTI ECONOMICO - FINANZIARI

Il PEF dovrà essere elaborato con esclusivo riferimento alle attività connesse all'esecuzione della concessione; a tale fine gli operatori economici dovranno pertanto considerare tutti i costi, i ricavi e le movimentazioni riconducibili alla gestione complessiva nel periodo di durata della concessione da essi stimata. Per ciascun anno di durata essi dovranno esporre lo sviluppo dei dati economici, patrimoniali e finanziari e le movimentazioni della gestione necessari a valutarne convenienza, sostenibilità e redditività.

A partire dai dati di *input* il PEF dovrà esporre almeno i seguenti *output* suddivisi in tre (3) prospetti (tre fogli di calcolo):

- Il Conto Economico che dovrà riportare e quantificare tutte le voci di costo e di ricavo operativi della gestione di competenza di ciascun anno di durata;
- Lo Stato Patrimoniale che dovrà riportare la situazione patrimoniale attraverso i movimenti progressivi di attivo e passivo;

- I Flussi di Cassa che dovranno riportare le variazioni positive o negative della liquidità. Nell'ambito del PEF il prospetto dei flussi di cassa è il documento quantitativo – chiave ai fini della valutazione della dimensione economica e finanziaria dell'offerta; gli operatori economici dovranno pertanto redigere tale prospetto con la massima attenzione.

Gli operatori economici potranno predisporre il prospetto dei Flussi di Cassa del progetto (FCFO) con riferimento alle seguenti macrovoci che dovranno essere adeguatamente strutturate e valorizzate nel prospetto:

(+) Ricavi
(-) Costi di gestione
= Margine Operativo Lordo
(-) Ammortamenti
= Reddito Operativo
(+) Ammortamenti e accantonamenti
(-) Imposte operative
= Flusso di circolante
(+/-) Variazioni di capitale circolante netto (commerciale)
= Flusso di cassa di gestione corrente
(-) Investimenti
= Flusso di cassa operativo (FCFO)
(+/-) Flusso IVA effettivo
= Flusso di cassa operativo (FCFO) post IVA

Il Conto Economico, lo Stato Patrimoniale ed i Flussi di Cassa dovranno essere redatti su base annuale per tutta la durata della concessione stimata da ciascun operatore economico.

Gli operatori economici potranno aggiungere altri prospetti contenenti calcoli e risultanze di eventuali analisi di scenario in merito ai quali dovranno fornire evidenza nella Relazione di cui al par. 3.

NOTE METODOLOGICHE

1.a Qualità dei dati di input

Ai fini dell'effettiva dimostrabilità e permanenza dell'equilibrio economico finanziario per la durata della concessione e per evitare sopravvenute condizioni di squilibrio durante la stessa, nei prospetti dovranno essere inseriti dati di *input* che, sebbene stimati in via previsionale, dovranno essere neutri, verosimili, attendibili, realistici, non sovrastimati (ma stimati in via prudenziale senza essere eccessivamente sottostimati), il più possibile testati, frutto di analisi preliminari, esperienza diretta e di calcoli precisi.

1.b Durata

In considerazione dei soli costi d'investimento necessari per il rifacimento del campo da hockey e per gli interventi a questo connessi di cui al par. 1.c, la durata della concessione stimata dalla stazione appaltante è di undici (11) anni. Gli operatori economici dovranno tuttavia stimare nel PEF la durata della concessione considerando complessivamente i ricavi, i costi ed i flussi relativi a: gestione operativa, investimenti previsti oltre a quelli prioritari, relativa vita utile, durata degli eventuali finanziamenti. Nelle operazioni di stima della durata Essi dovranno osservare il principio di limitazione della durata, nonché il criterio della ragionevolezza nell'individuazione del periodo di tempo necessario al recupero degli

investimenti; tali principi, di derivazione eurounitaria, sono stabiliti dall'art. 168 del D. Lgs. n. 50/2016 e recepiti nell'art. 17 della L.R. 1 ottobre 2020, n. 23.

1.c Interventi prioritari iniziali – Lavori – Manutenzioni

Per ciascun anno della durata della concessione stimata dagli operatori economici, il PEF dovrà riportare tutti i costi per l'esecuzione di lavori, manutenzioni, rinnovi e sostituzioni previsti nell'offerta e nei cronoprogrammi presentati. Conformemente al Disciplinare di gara, gli operatori economici dovranno procedere in via prioritaria al rifacimento del campo da hockey e agli interventi a questo connessi; per il Comune di Torino tali interventi sono infatti qualificanti la concessione e l'interesse pubblico ivi sotteso. Alla luce di tale condizione di priorità gli operatori economici dovranno pertanto collocare e valorizzare nel PEF all'inizio del periodo di concessione i costi complessivi previsti per l'esecuzione dei suddetti interventi.

Gli operatori economici dovranno inoltre collocare temporalmente e valorizzare nel PEF oltre che i costi della gestione operativa, anche tutti gli altri costi relativi agli eventuali lavori, manutenzione straordinaria, ordinaria, rinnovo ed acquisti dei materiali e delle attrezzature previsti nell'offerta e nel cronoprogramma.

In base al prezzario regionale i costi d'investimento per il rifacimento del campo da hockey e per gli interventi a questo connessi sono stati stimati in via presuntiva dal Comune di Torino in Euro 270.000,00, IVA esclusa. Ai fini della relativa valorizzazione nel PEF resta tuttavia rimessa all'autonoma valutazione degli operatori economici la stima dei costi complessivi previsti nell'offerta; gli importi stimati deriveranno quindi dalle soluzioni progettuali e tecniche prescelte. A titolo indicativo gli operatori economici potranno avvalersi dei seguenti documenti descrittivi delle manutenzioni da eseguirsi, elaborati dalla stazione appaltante con l'obiettivo di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico-patrimoniale dell'impianto: MANUALE D'USO, MANUALE DI MANUTENZIONE E PROGRAMMA DI MANUTENZIONE (SOTTOPROGRAMMA DEI CONTROLLI-SOTTOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI).

Tutti gli interventi dovranno comunque essere eseguiti in modo da garantire la costante, regolare e sicura funzionalità dell'impianto.

1.d Stima della domanda potenziale

Per la fruizione dell'impianto da parte dell'utenza, nell'ambito delle voci di ricavo gli operatori economici dovranno includere gli importi derivanti dall'applicazione delle tariffe approvate annualmente dalla Giunta Comunale, nonché tutte le eventuali ulteriori fonti di ricavo.

Al fine elaborare correttamente il PEF mediante la previsione di dati di *input* verosimili, per ciascun anno di durata della concessione gli operatori economici dovranno stimare il *trend* annuale della domanda potenziale relativa sia alla gestione tipica dell'impianto, sia ad eventuali ulteriori servizi complementari o accessori.

Rappresentano elementi imprescindibili da osservare nella formulazione del PEF le tariffe sull'utenza approvate annualmente dalla Giunta Comunale; a titolo esemplificativo nel prospetto si riporta il piano tariffario approvato con riferimento all'anno 2020 dalla Deliberazione n. 2020 01104/010 del 19 maggio 2020; di norma tali tariffe sono approvate con l'adeguamento annuale al tasso d'inflazione. Con riferimento alla decorrenza della relativa applicazione, qualora l'utilizzo dell'impianto sia stato richiesto dall'utenza per l'intera stagione sportiva le tariffe decorrono dall'inizio della successiva stagione sportiva: ad esempio le tariffe approvate nel mese di gennaio entreranno in vigore dal mese di settembre del medesimo

anno fino al mese di giugno dell'anno successivo. In caso di richiesta di utilizzo dell'impianto in una determinata data, saranno applicate le tariffe vigenti alla data della richiesta.

TARIFFE APPROVATE DAL COMUNE DI TORINO PER LA FRUIZIONE DELL'IMPIANTO TAZZOLI - STAGIONE 2020/2021	
CAMPI DI CALCIO	IMPORTO * IVA ESCLUSA (22%)
PARTITE	
Tariffa per partita	84,20
Campionati da parte delle Federazioni o degli Enti di Promozione Sportiva riservati ai ragazzi di età fino a 15 anni e over 60 anni – Tariffa per partita	57,10
ALLENAMENTI	
Campo a 7 o a 8 - Tariffa oraria	41,50
Uso solo spogliatoio - Tariffa oraria	6,90
CAMPO DI HOCKEY SU PRATO	IMPORTO IVA ESCLUSA (22%)
Tariffa per partita	57,20
Partite di campionati riservati ai ragazzi fino a 15 anni - Tariffa per partita	20,70
Allenamenti con uso di un solo spogliatoio - Tariffa oraria	15,70
Uso sala riunioni - Tariffa oraria	6,30
Uso spogliatoio - Tariffa oraria	5,20
Tariffe da aggiungersi in caso di eventi serali che richiedano l'impianto di illuminazione	
<i>Impianti di illuminazione con potenza:</i>	
Compresa tra 1 e 15 Kwatt - Tariffa oraria aggiuntiva	8,60
Compresa tra 15 e 60 Kwatt - Tariffa oraria	12,60
Superiore a 60 Kwatt - Tariffa oraria aggiuntiva	15,80

**Per gli allenamenti e le partite delle Società con almeno quattro squadre affiliate alle Federazioni o a Enti di promozione sportiva senza impianti in concessione, si applica la riduzione del 25% delle tariffe orarie.*

I dati e gli esiti, le modalità di analisi e di calcolo dei ricavi e dei costi complessivi connessi ai servizi resi alla domanda stimata riferita alla gestione complessiva dovranno essere descritti nella Relazione di cui al par. 3.

1.e Costi e ricavi di gestione

Fermo restando il principio di verosimiglianza dei dati di *input* di cui al par. 1.a, nel PEF dovrà essere dettagliata la struttura di tutti i costi connessi alla gestione tipica ed agli eventuali servizi e/o prestazioni accessori (quali costi del personale suddiviso per profili impiegati, rimborsi delle spese al personale tecnico, canone concessorio offerto, utenze, lavori, manutenzioni ordinarie e straordinarie nelle diverse fasi della durata, materiale di consumo, vigilanza, pulizie, assicurazioni, spese amministrative, iscrizioni a campionati, tasse, imposte, emolumenti ad eventuali sindaci, amministratori, spese di consulenza legale, fiscale e conta-

bile, ecc...). Nel PEF dovrà inoltre essere dettagliata la struttura dei ricavi connessi alla gestione tipica (quali i ricavi dalle tariffe, quote associative, ecc.) ed agli eventuali servizi e/o prestazioni accessori (quali affitto di spazi o locali, ricavi di tipo commerciale, contributi vari, da contratti pubblicitari, sponsorizzazioni, ecc...).

1.f Trattamento dell'inflazione

Stante la rilevanza delle modalità di applicazione dell'inflazione ai fini della permanenza dell'equilibrio economico finanziario, nel PEF ciascun operatore economico dovrà prevedere:

- investimenti iniziali: nessun adeguamento;
- ricavi derivanti dalle tariffe sull'utenza approvate annualmente dalla Giunta Comunale: adeguamento annuale;
- altri ricavi: adeguamento esclusivamente per la parte che remunera i costi della gestione che si modificano in funzione dell'inflazione;
- canone concessorio offerto: adeguamento annuale;
- costi del personale: nessun adeguamento;
- costi di gestione operativi: applicazione del tasso d'inflazione stimato a decorrere dal periodo ritenuto congruo dall'operatore economico.

Gli operatori economici non dovranno adeguare alcuna componente che nella realtà dei fatti non sia soggetta all'inflazione. Ai fini della permanenza dell'equilibrio economico finanziario il tasso di inflazione non dovrà essere sovrastimato.

1.g Costi del capitale

Nel PEF dovrà essere riportata la struttura e la composizione dettagliata delle fonti di finanziamento, con la distinzione tra le diverse fonti di capitale a copertura degli investimenti (capitale proprio, eventuale capitale di debito, eventuale prestito dei soci o dei partecipanti all'ATI, altre fonti), con la stima delle condizioni di erogazione (quota capitaria, oneri finanziari e durata, preammortamento, commissioni bancarie, piani di ammortamento dei diversi tipi di finanziamento, eventuale finanziamento in conto IVA ed ogni altro dettaglio). Nessuna garanzia o altra forma di tutela sarà fornita dal Comune di Torino al concessionario per le eventuali operazioni di finanziamento con ricorso al capitale di debito, né alcun contributo in conto investimenti. I costi dovranno risultare nel PEF interamente ammortizzati entro il termine del periodo di concessione; gli ammortamenti dovranno essere calcolati secondo l'approccio finanziario. Al termine della concessione l'impianto ritornerà nella disponibilità del Comune di Torino a valore residuo pari a zero.

1.h Imposte

Nel PEF dovranno essere valorizzate le imposte eventualmente dovute, con particolare riferimento a IRES e IRAP e IVA. Di norma devono essere valorizzate le aliquote vigenti in fase di predisposizione del PEF. Ciascun operatore economico dovrà pertanto verificare le aliquote in vigore al momento della presentazione dell'offerta applicabili alle voci di pertinenza da considerare nel PEF.

2. EQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO

Il PEF dovrà esporre l'equilibrio economico-finanziario dell'offerta, intendendosi con tale concetto il fatto che i flussi di cassa siano in grado di coprire i costi di gestione, i costi di

investimento, il costo del capitale investito da tutti i portatori di capitale, le imposte ed a remunerare la gestione. Per la dimostrazione e la valutazione dell'equilibrio economico finanziario per il periodo di durata della concessione, il PEF dovrà esporre almeno il calcolo e le risultanze dei seguenti indici:

- Costo del capitale proprio;
- Costo medio ponderato del capitale complessivo (WACC);
- Tasso Interno di Rendimento (TIR) del progetto offerto;
- Valore Attuale Netto (VAN) del progetto offerto;
- Indice di copertura del servizio del debito qualora sia previsto il ricorso all'indebitamento (DSCR).

Il Costo Medio ponderato del capitale (WACC) è il costo medio del capitale pesato in funzione del tasso di impiego delle diverse fonti di finanziamento. Ai fini del calcolo del WACC il costo del capitale proprio da considerare dovrà essere quello stimato dall'operatore economico, il costo del capitale di debito da considerare dovrà essere quello medio applicato alla data di predisposizione del PEF dagli istituti di credito ad operazioni paragonabili a quelle oggetto della concessione, il costo del capitale prestato dai soci (o componenti dell'ATI) dovrà avere un valore inferiore a quello del capitale proprio e superiore a quello di debito.

Il Valore Attuale Netto (VAN) esprime la ricchezza incrementale prodotta (o consumata) dal progetto offerto in termini monetari;

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è il tasso di rendimento dei flussi di cassa che esprime la ricchezza incrementale prodotta (o consumata) dal progetto offerto in termini percentuali.

Il VAN ed il TIR dovranno essere calcolati sui flussi di cassa operativi (FCFO) utilizzando un appropriato tasso di attualizzazione.

Ai fini della dimostrazione dell'equilibrio economico e finanziario, gli indici di redditività dovranno avere i seguenti valori:

VAN del progetto offerto: circa = Zero (0) (o comunque di poco superiore a zero);

TIR del progetto offerto: circa = WACC;

Nella formulazione del PEF eventuali rischi del progetto offerto non potranno essere sterilizzati attraverso un valore positivo del VAN, ma dovranno essere previsti mediante un adeguamento dei flussi di cassa del progetto. Tali circostanze dovranno comunque essere adeguatamente illustrate nella Relazione di cui al par. 3.

In caso di ricorso all'indebitamento gli operatori economici dovranno esporre anche calcolo e risultanze dell'indice annuo di copertura del servizio del debito (DSCR), che è l'indice utilizzato di norma dagli istituti finanziari per la valutazione della sostenibilità dei flussi di cassa in relazione al rimborso del debito. Il DSCR rappresenta il rapporto annuo tra il flusso di cassa a disposizione del rimborso del debito al netto delle imposte ed il totale del servizio del debito (quota capitale, quota interessi, commissioni di gestione del debito, ecc...).

Il valore minimo del DSCR nel periodo di rimborso del debito dovrà essere =>unovirgoladieci (1,10).

Qualora le uguaglianze sopra richieste non saranno state rispettate, l'offerta non sarà in grado di creare valore oppure genererà un valore maggiore del rendimento considerato adeguato alla luce delle caratteristiche della concessione e del profilo di rischio correlato.

A dimostrazione dell'equilibrio economico e finanziario gli operatori potranno esporre nel PEF ulteriori indici di redditività e sostenibilità finanziaria, le cui modalità di calcolo, strutturazione e risultanze dovranno essere illustrate nella Relazione di cui al par. 3.

3. RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

Tale Relazione dovrà esplicitare in modo chiaro le ipotesi alla base della predisposizione dei prospetti quantitativi del PEF, nonché le condizioni di equilibrio economico e finanziario.

La Relazione dovrà essere redatta nel numero massimo di cinque (5) fogli in formato A4 con carattere 12, per un numero massimo di dieci (10) facciate. La Relazione dovrà essere strutturata nel seguente modo:

1. Descrizione della metodologia utilizzata per la redazione del PEF;
2. Descrizione della struttura del PEF in coerenza con la struttura e le caratteristiche dell'offerta;
3. Ipotesi formulate sui diversi dati di input. Fermo restando il fatto che i dati di input stimati dovranno essere verosimili, la descrizione di tali ipotesi è di fondamentale importanza. Gli operatori economici dovranno pertanto esplicitare le ipotesi formulate su modalità di calcolo e valore di: investimenti, fonti di finanziamento, costo delle diversi fonti di capitale, rimborso dell'eventuale capitale di debito e dei soci, ammortamenti, costi della gestione, meccanismi di remunerazione della gestione, modalità di individuazione e valutazione del bacino d'utenza e stima della domanda potenziale di cui al par. 1.d, ipotesi formulate in relazione all'inflazione ed alle imposte (IVA, IRES, IRAP, ecc...), modalità di individuazione della durata della concessione, descrizione delle ipotesi formulate in caso di presentazione di eventuali prospetti aggiuntivi oltre a quelli di cui ai parr. 1. e 2., modalità di strutturazione e risultanze di eventuali ulteriori indici di redditività e sostenibilità finanziaria, ogni altra informazione o dato richiesto di cui ai parr. 1. n 2., ogni altra informazione o dato ritenuti utili per la valutazione del PEF.
4. Risultati di sintesi del PEF che attestano la condizione di equilibrio economico e finanziario in termini di modalità di individuazione degli elementi che concorrono al calcolo del VAN, TIR, WACC e dell'eventuale DSCR con le relative risultanze.
5. Eventuali risultati di analisi di scenari alternativi quali ad esempio l'impatto sui ricavi in caso di oscillazione della domanda e correttivi da adottare, modalità di aggiustamento degli eventuali rischi, ecc...

4. PRESENTAZIONE DEL PEF

Gli operatori economici dovranno presentare in formato cartaceo i prospetti e la Relazione di cui ai parr. 1., 2. e 3. con le modalità previste dal Disciplinare di gara. Gli operatori economici dovranno presentare i prospetti di cui ai parr. 1. e 2. allegando un dispositivo *USB* contenente tali prospetti in fogli di calcolo elettronici in formato editabile e con formule e macro attive e visibili.