



SCHEMI INDICATIVI DI RIFERIMENTO PER ELABORAZIONE PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DI UNA CONCESSIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (PPP) NELL'AMBITO DEI SERVIZI DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI, FORNITURA DEI VETTORI ENERGETICI, ED ATTIVITÀ CONCERNENTE L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI N. 23 IMMOBILI DI PROPRIETÀ OD IN GESTIONE AD ARTE GENOVA.

Il presente documento viene fornito quale riferimento per la redazione del PEF che verrà presentato in sede di gara, al fine di verificare le condizioni di sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

Si ricorda che, a pena di esclusione, **tutte le pagine del PEF inserite in busta C devono essere sottoscritte dall'offerente.**

Nella redazione del PEF si chiede all'offerente di descrivere:

- Tipologia e consistenza dell'investimento e delle fonti di finanziamento necessarie per la copertura del fabbisogno finanziario;
- Cronoprogramma del progetto;
- Ricavi previsti, costi della gestione previsti per il periodo di durata della concessione previsto;
- Ipotesi effettuate per la produzione dei documenti previsionali;
- Risultati economico-finanziari previsionali ottenuti come conseguenza delle scelte strategiche ed operative effettuate a monte.

- 1) Ai fini dell'ammissibilità, secondo quanto previsto nel Disciplinare di Gara all'articolo 7, lettera C), il PEF deve contenere una dichiarazione di conformità ai seguenti indici:

TIR COST di progetto > WACC (costo medio ponderato del capitale)
DSCR (Debt-Service Coverage Ratio) annuale = flusso di cassa operativo dell'anno n / (Quota capitale annua debito + Oneri finanziari) > 1,2;
Tempo di recupero dell'investimento (playback period) attualizzato < durata della concessione

- 2) Ai fini di agevolare la valutazione del PEF, nel documento devono essere chiaramente evidenziati i seguenti dati:

Investimenti previsti
Canone suddiviso per componenti
Indici di aumento del costo dei vettori
Tasso di inflazione annua programmato
Aliquote fiscali
Aliquota Ires
Aliquota Irap
Aliquota Iva su investimenti
Aliquota Iva su gestione
Dati finanziari
Finanziamento investimenti
% di debito
Kd - costo del capitale di debito (%)
% equity
Ke - costo del capitale di equity (%)
Durata ammortamento debito
Durata preammortamento debito
Finanziamento IVA (se previsto)
% di debito (se previsto)
Tasso interesse su finanziamento IVA
Durata ammortamento debito IVA
Durata preammortamento debito IVA
W.A.C.C. - costo medio ponderato del capitale (%)
Tasso di attualizzazione utilizzato (se diverso dal WACC)

<i>Indici di redditività</i>
VAN di progetto
TIR COST di progetto
<i>Indice di rischio</i>
PAY BACK PERIOD ATTUALIZZATO su flussi di cassa operativo
<i>Indici di bancabilità</i>
DSCR annuale e medio
LLCR annuale e medio

3) Di seguito vengono forniti i Prospetti di riferimento per la redazione del PEF.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO N...
RICAVI							
Ricavi da							
Ricavi da							
Ricavi da							
TOTALE RICAVI							
Costi area produzione							
Costi area commerciale							
Costi area amministrativa							
Costi del personale							
TOTALE COSTI DELLA GESTIONE							
Margine operativo lordo							
Ammortamenti							
Reddito Operativo							
Risultato della gestione finanziaria							
Reddito prima delle imposte							
Imposte dell'esercizio							
Reddito netto							

STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO N...
ATTIVITA'							
IMMOBILIZZAZIONI							
Immobilizzazioni Materiali							
Immobilizzazioni Immateriali							
Immobilizzazioni finanziarie							
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI							
ATTIVO CIRCOLANTE							
Magazzino							
Crediti							
Crediti Iva							
Disponibilità liquide							
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE							
TOTALE ATTIVITA'							
PASSIVITA'							
PATRINOMIO NETTO							
Capitale proprio							
Utile/perdita a nuovo							
Utile/perdita d'esercizio							
Riserve							
TOALE PATRIMONIO NETTO							
PASSIVITA' A MEDIO / LUNGO TERMINE							
Fondo TFR							
Finanziamenti a M/Lungo termine							
Altri finanziamenti							
TOTALE PASSIVITA' A MEDIO / LUNGO TERMINE							
PASSIVITA' A BREVE TERMINE							
Banca c/c passivo							
Debiti v/fornitori							
Debiti tributari							
TOTALE PASSIVITA' A BREVE TERMINE							
TOTALE PASSIVITA'							

Flusso di cassa previsionale	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO N...
Reddito netto							
Ammortamenti (+)							
Accantonamenti TRF (+)							
.....							
AUTO FINANZIAMENTO							
Variazione circolante (+/-)							
CASH FLOW DA GESTIONE OPERATIVA							
Investimenti (-)							
Capitale proprio (+)							
Finanziamenti (+)							
Rimborso finanziamenti e interessi (-)							
CASH FLOW DELLA GESTIONE STRATEGICA E FINANZIARIA							
 Cash flow finale							
Cash flow cumulato							