ALLEGATO n. 8B

Linee guida per la redazione del PEF da parte degli offerenti

Premessa

I Concorrenti dovranno produrre - sia in formato cartaceo sia in formato elettronico Excel con formule e macro attive - un dettagliato Piano economico-finanziario ("**PEF**") relativo all'intero periodo di concessione, asseverato da uno dei soggetti indicati dal D.Lgs. n. 50/2016.

Il PEF dovrà essere elaborato in considerazione dei soli investimenti previsti per i complessi oggetto della concessione ed alla luce dei costi e dei ricavi riconducibili alla gestione degli stessi. Indipendentemente dalla previsione della costituzione o meno di una società veicolo, il PEF dovrà essere redatto, pertanto, facendo unicamente riferimento a circostanze riconducibili alla sola attività oggetto di concessione. Dovranno essere indicati, qualora presenti, oneri di start up, di strutturazione e di avvio dell'iniziativa.

Al fine di garantire adeguati livelli di bancabilità, **le offerte devono dare conto, in caso di ricorso all'indebitamento, del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziatori del progetto (in aggiunta all'asseverazione)**.

Il PEF dovrà contenere una serie di elaborati comprendenti lo sviluppo temporale dei dati economici, patrimoniali e finanziari, relativi all'intera durata della concessione, necessari a stimare la redditività e (ove previsto l'indebitamento) la bancabilità del progetto. Inoltre, dovranno essere indicati nel PEF tutti gli elementi quantitativi che saranno oggetto di valutazione dell'offerta economica come dettagliati nel Bando di gara, nonché il Valore Attuale Netto del progetto, il TIR del progetto ed il Debt Service Cover Ratio - DSCR (se previsto il ricorso all'indebitamento). L'offerente dovrà produrre con il PEF un'accurata Relazione esplicativa dello stesso, nonché l'asseverazione rilasciata non oltre 20 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Il PEF dovrà essere redatto sulla base delle presenti indicazioni.

1. Prospetti previsionali

Il Conto Economico, lo Stato Patrimoniale e i Flussi di Cassa dovranno essere redatti su base annuale per tutta la durata della concessione. Il PEF che verrà predisposto da ciascun soggetto partecipante alla gara, dovrà, a partire dai suoi dati di input, fornire almeno i seguenti output:

A. Tabella di Sintesi;
B. Cronoprogramma degli investimenti (iniziali e durante la gestione);
C. Prospetto Fonti – Impieghi;
D. Linee di Finanziamento (eventuale);
E. Trend della domanda stimata, articolata per i complessi di Cesenatico e Candriai;

F. Piano tariffario proposto con dettagliata articolazione delle tipologie di servizi offerti e relativa struttura tariffaria praticata all'utenza per Servizi di Interesse Pubblico e Servizi di Mercato di Cesenatico e di Candriai;
G. Integrazione tariffaria pubblica unitaria per utente e importo massimo di integrazione tariffaria pubblica annua a carico della PAT previsto per i Servizi di Interesse Pubblico di Cesenatico e di Candriai;
H. Manutenzioni ordinarie e straordinarie;
I. Costi gestionali (con dettagliata indicazione della tipologia e unità di personale previsto);
J. Imposte;
K. Conto Economico;
L. Stato Patrimoniale;
M. Flussi di Cassa.

In aggiunta a detti output, il PEF proposto dovrà essere integrato da ulteriori prospetti relativi al calcolo degli indici finanziari ("**Ratios**") per la stima e la valutazione dell'equilibrio economico finanziario dell'investimento e della connessa gestione:

N. Calcolo del costo relativo al capitale proprio (Ke) investito;
O. Calcolo del Costo medio ponderato del capitale (WACC);
P. Analisi della redditività della concessione - Tasso Interno di Rendimento (TIR) e Valore Attuale Netto (VAN) del Progetto;
Q. Calcolo dell'indice di copertura del servizio del debito (Debt Service Cover Ratio – DSCR);
R. Analisi della redditività del concessionario – TIR e VAN dell'azionista.

Resta inteso che i Concorrenti potranno, comunque, aggiungere altri prospetti a condizione di darne opportuna giustificazione.

Il PEF dovrà essere redatto con riferimento alle strutture di Cesenatico e Candriai che a loro volta saranno articolate tra **Servizi di Interesse Pubblico** e **Servizi di Mercato,** almeno secondo i seguenti servizi offerti:

i. **Complesso di Cesenatico:**
   a. Colonia Marina (*Servizio di Interesse Pubblico*) – Palazzina Servizi e Palazzina Nuova Trento;
   b. Casa per Ferie Mirandola (*Servizio di Mercato*);
   c. Scuole Mare (*Servizio di Mercato*).

ii. **Complesso di Candriai:**
   a. Scuola Natura (*Servizio di Interesse Pubblico*);
   b. Colonia diurna (*Servizio di Mercato*);
   c. Casa per Ferie (*Servizio di Mercato*).

Unicamente i Servizi di Interesse Pubblico godono del sostegno della Provincia autonoma di Trento che assicura un'integrazione tariffaria nei limiti che risulteranno all'esito della presente procedura di gara; i Servizi di Mercato sono offerti con tariffa interamente a carico degli utenti e definita dal Concessionario in ragione delle proprie strategie commerciali.

2. Interventi iniziali e manutenzioni

Dovrà essere fornito un quadro economico dettagliato e relativo cronoprogramma degli interventi iniziali da realizzare entro il termine massimo dei 3 anni dall'inizio della concessione, in coerenza con le indicazioni progettuali della Proposta (c.d. Progetto di fattibilità). Il PEF dovrà dare evidenza, inoltre, di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, rinnovi e sostituzioni previste nel corso della concessione.

Nessun contributo pubblico in conto investimenti dovrà essere previsto in capo all'Amministrazione.

Il Quadro economico dovrà dare evidenza delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta nel limite previsto dalla normativa.

Occorre precisare come il Promotore abbia previsto una serie di interventi iniziali nei primi tre anni di concessione da effettuare presso il compendio di Cesenatico e di Candriai, oltre ad interventi di manutenzione (manutenzioni di su beni di terzi) e rinnovo delle attrezzature nel corso della concessione. Gli interventi previsti dal Promotore sono intesi come **minimi obbligatori**, vale a dire che ciascun offerente dovrà prevedere nel proprio PEF almeno gli interventi previsti dal Promotore (recinzione perimetrale, messa in sicurezza, etc.). Tuttavia, l'importo stimato per la realizzazione degli stessi sarà frutto dell'esperienza e delle soluzioni progettuali e tecniche prescelte da ciascun offerente a condizione di prevedere almeno i suddetti interventi in un periodo massimo di 36 mesi a partire dall'inizio della Concessione.

Nel Progetto di fattibilità e nella restante documentazione di gara si riportano le indicazioni concernenti gli interventi che il Promotore prevede di progettare e realizzare sia all'inizio della concessione, sia nel corso della durata della stessa. In relazione alle opere **di manutenzione ordinaria e straordinaria**, gli interventi dovranno risultare adeguati ad assicurare un'efficiente, sicura e duratura gestione dei servizi e delle strutture in concessione; restano escluse solo le manutenzioni strutturali degli edifici e quelle legate a vizi e difetti costruttivi derivanti dalla mancata manutenzione dei beni da parte della PAT e/o degli appaltatori.

Resta inteso che è rimessa a ciascun offerente la stima dell'investimento ritenuta congrua per realizzare le suddette manutenzioni coerentemente con la descrizione del piano delle manutenzioni presentato in sede di offerta tecnica. Gli interventi sopra richiamati dovranno comunque essere congrui al fine di assicurare la costante, regolare e sicura disponibilità dei Complessi di Cesenatico e Candriai e la riconsegna degli stessi alla PAT al termine della concessione in buono stato di funzionamento. Tutti gli interventi ipotizzati dagli offerenti dovranno risultare interamente ammortizzati entro il termine del periodo di concessione.

3. Trend della domanda e Piano Tariffario articolato per Cesenatico e Candriai

I Concorrenti dovranno predisporre un dettagliato prospetto contenente il trend della domanda stimata per l'intero periodo di concessione e le tariffe praticate all'utenza per ciascuna tipologia di servizio offerto, con indicazione del meccanismo di integrazione tariffaria (contributo pubblico) ove previsto. Le tariffe dovranno essere espresse al netto e al lordo dell'IVA.

Dovrà essere data evidenza di tutte le ulteriori eventuali fonti di ricavo previste dal Concorrente (bar/ristorazione, eventuali incassi da produzione di energia da impianto fotovoltaico, etc.).

Dovrà essere fornito un dettagliato e completo piano tariffario per i Servizi di Interesse Pubblico di Cesenatico e Candriai, dando evidenza della domanda stimata per singolo servizio, delle tariffe previste, nonché della tipologia dei servizi offerti all'utenza a fronte delle suddette tariffe. I servizi offerti dovranno includere almeno quelli previsti dal Promotore (es. trasporto, pasti, pernottamento, attività formative e ricreative, etc.) così come indicati nei documenti di gara e, in particolare, nell'Allegato 1: "Prezziario Scuola Natura di Candriai" e nell'Allegato 2: "Prezziario Colonia Marina di Cesenatico".

In particolare, dovrà essere indicato:

A. **Servizi di Interesse Pubblico** – dettaglio di:

   i. Tariffe a carico delle famiglie per tipologia di utente (articolata per primo figlio, secondo figlio, disabile, etc.) e per la durata del soggiorno; il piano tariffario dovrà dare evidenza della stabilità delle tariffe per i primi 3 anni e, a partire dal 4° anno, dell'adeguamento delle tariffe al tasso d'inflazione dell'1%, secondo la percentuale di adeguamento offerta.

      Non potranno essere previste tariffe iniziali a carico delle famiglie superiori a quelle indicate nell'Allegato 1: "Prezziario Scuola Natura di Candriai" e nell'Allegato 2: "Prezziario Colonia Marina di Cesenatico".

   ii. Integrazione tariffaria pubblica per singolo utente (la PAT corrisponderà il medesimo ammontare per ogni utente ospitato presso la struttura indipendentemente se primo figlio, secondo figlio, disabile etc.) e per durata del soggiorno.

      L'importo massimo che la PAT corrisponderà per i primi 3 anni sarà quello indicato dal Promotore nella Proposta:

      - ✓ per la **Colonia Marina di Cesenatico** un importo giornaliero iniziale per utente pari a 21,0 euro, con un tetto massimo complessivo di contributo pubblico annuale di 350.000,00 euro (da ribassare in gara). Tali importi sono adeguati annualmente all'inflazione dell'1% solo a partire dal 4° anno di concessione.
      - ✓ per la **Scuola Natura di Candriai** un importo giornaliero iniziale per utente pari a 34,0 euro, con un tetto massimo complessivo di contributo pubblico annuale di 130.000,00 euro (da ribassare in gara). Tali importi sono adeguati annualmente all'inflazione dell'1% solo a partire dal 4° anno di concessione.

   iii. Il piano tariffario dovrà dare evidenza della stabilità delle tariffe per i primi 3 anni e, a partire dal 4° anno, dell'adeguamento delle tariffe al tasso d'inflazione dell'1%, secondo la percentuale di adeguamento offerta.

B. **Servizi di Mercato** – tariffe dei servizi offerti presso :

   i. Casa per Ferie Cesenatico
   ii. Scuola Mare Cesenatico
   iii. Colonia Diurna Candriai
   iv. Casa per Ferie Candriai
   v. Altro …

Per i **Servizi di Mercato** è rimessa agli offerenti la determinazione del livello tariffario e l'adeguamento all'inflazione; le tariffe potranno, pertanto, subire variazioni in aumento o in diminuzione da parte del Concessionario nel corso della gestione per esigenze di mercato.

Si fornisce di seguito uno "schema tipo" (limitato ai primi 4 anni di concessione) cui l'offerente potrà far riferimento nel PEF per l'indicazione delle tariffe a carico dell'utenza e dell'integrazione tariffaria pubblica e dei trend della domanda per i Complessi di Cesenatico e Candriai. Le tariffe dovranno essere esposte al netto dell'IVA con indicazione delle aliquote IVA applicabili per ciascuna tipologia di tariffa.

COMPLESSO DI CESENATICO

Anno concessione	**1**	**2**	**3**	**4**	**...**
Indice Istat	0%	0%	0%	1%	1%
Percentuale di adeguamento all'Indice Istat	100%	100%	100%	**...%**	**...%**
Servizio di Interesse Pubblico - Colonia Marina					
Numero Utenti annui	**...**	...	...	...	...
Variazione annua utenti	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**
Tariffa a carico famiglie utente x per soggiorno di ... giorni	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Tariffa a carico famiglie utente y per soggiorno di ... giorni	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Tariffa a carico famiglie utente z per	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Integrazione tariffaria pubblica/utente al giorno	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Totale ricavi da famiglie	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Totale ricavi annui da integrazione tariffaria (max € 350.000,00)	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Ricavi totali annui Colonia Marina	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Media tariffa famiglie/utente al giorno	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*
Integrazione tariffaria pubblica/utente al giorno ***(max € 21,00)***	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*

Anno concessione	**1**	**2**	**3**	**4**	**...**
Indice Istat	...%	...%	...%	...%	...%
Servizio di mercato - Casa per Ferie					
Numero Presenze annue	**...**	...	...	...	...
Variazione annua presenze	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**
Tariffa tipologia soggiorno 1 /Presenza	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Tariffa tipologia soggiorno 2 /Presenza	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
...	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Ricavi totali annui Casa per Ferie	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

Anno concessione	**1**	**2**	**3**	**4**	**...**
Indice Istat	...%	...%	...%	...%	...%
Servizio di mercato - Scuola Mare					
Numero Presenze annue	**...**	...	...	...	...
Variazione annua presenze	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**
Tariffa tipologia soggiorno 1 /Presenza	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Tariffa tipologia soggiorno 2 /Presenza	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
...	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Ricavi totali annui Scuola Mare	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Ricavi da bar annui	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Ricavi da attività commerciale .....(specificare)	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Altri ricavi .....(specificare)	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
RICAVI TOTALI COMPLESSO CESENATICO	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

COMPLESSI DI CANDRIAI

Anno concessione	**1**	**2**	**3**	**4**	**...**
Indice Istat	...%	...%	...%	...%	...%
Servizio di mercato - Colonia Diurna					
Numero Utenti annui	**...**	...	...	...	...
Variazione annua utenti	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**
Tariffa utente 1	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Tariffa utente 2	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Ricavi totali annui Colonia Diurna	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

Anno concessione	**1**	**2**	**3**	**4**	**...**
Indice Istat	...%	...%	...%	...%	...%
Servizio di mercato - Casa per Ferie					
Numero Presenze annue	**...**	...	...	...	...
Variazione annua presenze	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**
Tariffa tipologia soggiorno 1	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Tariffa tipologia soggiorno 2	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
...	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Ricavi totali annui Casa per Ferie	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

Anno concessione	**1**	**2**	**3**	**4**	**...**
Indice Istat	0%	0%	0%	1%	1%
Percentuale di adeguamento all'Indice Istat	100%	100%	100%	...%	...%
Servizio di Interesse Pubblico - Scuola Natura					
Numero Presenze annue	**...**	...	...	...	...
Variazione annua presenze	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**	**...%**
Tariffa a carico famiglia utente x	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Tariffa a carico famiglia utente y	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Integrazione tariffaria pubblica/presenza giornaliera	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
....	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Totale ricavi da famiglie	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Totale ricavi annui da Integrazione tariffaria (max € 130.000,00)	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Ricavi totali annui Scuola Natura	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Media tariffa famiglie/presenza al giorno	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*
Integrazione tariffaria pubblica/utente al giorno ***(max € 34,00)***	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*
Ricavi da bar annui	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Ricavi da attività commerciale .....(specificare)	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Altri ricavi .....(specificare)	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
RICAVI TOTALI COMPLESSO CANDRIAI	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**

Si precisa che per i Servizi di Interesse Pubblico (Colonia Marina Cesenatico e Scuola Natura di Candriai) l'integrazione tariffaria utente/giorno non potrà superare, nei primi 3 anni, euro 21,00 per la Colonia Marina di Cesenatico ed euro 34,00 per la Scuola Natura di Candriai (oltre IVA se dovuta).

Dal quarto anno per i Servizi di Interesse Pubblico l'offerente dovrà tener conto di quanto segue:

1. l'integrazione tariffaria pubblica unitaria offerta (massimo euro 21,00 per la Colonia di Cesenatico ed euro 34,00 per la Scuola Natura di Candriai) potrà essere adeguata unicamente all'inflazione secondo la percentuale di adeguamento offerta dai concorrenti in sede di gara;
2. non potranno essere previsti adeguamenti tariffari nel corso della Concessione diversi dall'inflazione secondo il meccanismo sopra descritto, sia per quanto riguarda l'integrazione tariffaria a carico del Concedente, sia per quanto riguarda le tariffe a carico delle famiglie dei ragazzi ospitati;
3. l'integrazione tariffaria a carico del Concedente sarà corrisposta nella misura massima di euro 480.000,00 oltre IVA se dovuta (euro 350.000,00 per Cesenatico ed euro 130.000 per Candriai) al netto del ribasso offerto in sede di gara, da ripartire proporzionalmente per le due strutture, ed alla luce dell'inflazione annua dell'1% secondo la percentuale di adeguamento offerta in gara.

4. Costi gestionali

I Concorrenti dovranno predisporre un dettagliato prospetto contenente tutti i costi gestionali previsti per l'efficiente, piena e duratura disponibilità dei compendi con indicazione di tutte le voci di costo (personale, utenze, materiale di consumo, assicurazioni, oneri per revisione del bilancio, tasse sui rifiuti, ecc.).

5. Adeguamento inflattivo

Il PEF dovrà essere redatto a valori correnti considerando:

- sull'investimento iniziale: nessuna inflazione;
- sui ricavi derivanti da Servizi di Interesse Pubblico (Colonia Marina Cesenatico e Scuole Natura di Candriai): per i primi 3 anni nessun adeguamento all'inflazione sia per l'integrazione tariffaria sia per le tariffe a carico delle famiglie, dal 4° anno adeguamento all'inflazione dell'1% secondo la percentuale di adeguamento offerta in gara rispetto al 100% riportato nel PEF del Promotore;
- sui ricavi derivanti dai Servizi di Mercato, adeguamento all'inflazione dell'1% a decorrere dal periodo ritenuto congruo dall'offerente;
- sui costi gestionali: un tasso di inflazione annuo dell'1% a decorrere dal periodo ritenuto congruo dall'offerente.

6. Valore di riscatto

Non verrà previsto nessun valore di riscatto al termine della concessione; il Concorrente dovrà prevedere il completo ammortamento degli investimenti realizzati durante la concessione entro i termini di durata del contratto.

7. Costi relativi ai finanziamenti ipotizzati

Dovrà essere data evidenza di eventuali linee di finanziamento (Senior, Iva, etc.) per la copertura finanziaria dell'investimento e le relative condizioni: durata, tassi di interesse,

preammortamento, fees bancarie (upfront, commitment, agency, etc.) fornendo il piano di ammortamento dei relativi finanziamenti ed ogni dettaglio utile. Nessuna garanzia o altra forma di tutela è fornita dalla PAT al Concessionario per l'operazione di finanziamento.

8. Imposte

Il PEF dovrà presentare il calcolo delle imposte dirette IRES e IRAP dovute e la gestione dell'IVA. Ai fini del calcolo dell'IRES si precisa come non si applichi alle operazioni di Finanza di progetto il limite di deducibilità degli interessi passivi entro il 30% del ROL.

9. IVA

Il PEF dovrà evidenziare le aliquote IVA applicate sugli investimenti e sui costi e ricavi gestionali. Con riferimento alle tariffe previste per i servizi, le aliquote indicate dal Promotore nel PEF sono le seguenti:

Servizi di Interesse Pubblico:

- no IVA: sulle tariffe a carico delle famiglie e sull'integrazione tariffaria per Colonia Marina di Cesenatico;
- aliquota del 10%: sulle tariffe a carico delle famiglie e sull'integrazione tariffaria per Scuola Natura di Candriai.

Servizi di Mercato:

- aliquota del 10%: sulle tariffe per Casa per Ferie e Scuola Mare di Cesenatico e Casa per Ferie di Candriai;
- aliquota del 4%: sulle tariffe per la Colonia Diurna di Candriai.

Resta inteso che sarà cura dell'offerente verificare, al momento della presentazione dell'offerta, le aliquote in vigore per ciascuna voce di costo e di ricavo prevista. Si precisa, ad esempio, come nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate N. 31/E del 15/07/2016, siano previste novità concernenti il regime IVA relativo a talune prestazioni rese da cooperative sociali e loro consorzi.

10. Equilibrio economico finanziario

Il PEF dovrà dare evidenza del necessario equilibrio economico-finanziario dell'operazione, intendendosi con ciò che i ricavi di progetto coprano i costi di gestione, i costi di investimento, il costo dei capitali investiti e le imposte. La condizione di equilibrio economico e finanziario è verificata quando il VAN (di progetto e/o di azionista) è pari o di poco superiore a zero, quando il TIR di progetto è nell'intorno del WACC (costo medio ponderato del capitale) e il TIR dell'azionista è nell'intorno del Ke (rendimento atteso dell'equity). Nel caso queste condizioni non siano rispettate significa che il progetto non crea valore oppure genera un valore maggiore del rendimento considerato adeguato alla luce delle caratteristiche dell'operazione e del profilo di rischio.

11. Calcolo del WACC

Dovranno essere esposti tutti gli elementi che concorrono a determinare il costo medio ponderato del capitale (WACC) in funzione della leva finanziaria adottata; ai fini del calcolo del VAN di progetto dovrà essere pertanto utilizzato un tasso di sconto pari al suddetto WACC.

Il costo del capitale proprio (Ke) investito dovrà essere calcolato secondo la nota formula del CAPM (Capital Asset Pricing Model):

$$Ke = Rf + beta * MRP$$

dove:

Rf: Tasso privo di rischio (Risk Free)
Beta: Coefficiente beta
MRP: Market risk premium - premio per il rischio di mercato

12. Indicatori di redditività e di bancabilità

I Concorrenti dovranno rappresentare la **redditività della concessione** attraverso il calcolo dei seguenti indicatori di redditività:

- Valore Attuale Netto ("**VAN**");
- Tasso Interno di Rendimento ("**TIR**").

Analiticamente il VAN di Progetto è determinato dalla somma algebrica dei flussi di cassa associati al progetto attualizzati al tasso corrispondente al costo medio ponderato del capitale (Weigthed Average Cost of Capital - WACC).

I flussi di cassa annui da tenere in considerazione per il calcolo del TIR e VAN di progetto sono i seguenti:

(-) Costo di investimento - CAPEX

(-) Oneri finanziari capitalizzati

(+) EBITDA al netto di eventuali poste economiche (Es. costi finanziari capitalizzati, etc.)

(-) Manutenzione Straordinaria

(+/-) Delta Capitale Circolante (se ipotizzato)

(+/-) Imposte sul reddito

Verrà richiesto, pertanto, ai Concorrenti di calcolare il valore del VAN e TIR di progetto sulla base dei flussi di cassa come sopra indicati e di rispettare le seguenti condizioni:

- il VAN di Progetto, riferito al periodo di concessione, non dovrà essere inferiore a zero;
- il TIR di Progetto, riferito al periodo di concessione, non dovrà essere inferiore al WACC.

I Concorrenti dovranno rappresentare la **redditività degli Azionisti** attraverso il calcolo degli indicatori di redditività Tasso Interno di Rendimento dell'Equity ("**TIR Equity**" o "**TIR Azionista**") e Valore Attuale Netto dell'Equity ("**VAN Equity**" o "**VAN Azionista**").

Il TIR e il VAN Azionisti dovranno essere calcolati in considerazione dei versamenti di capitale proprio e del *free cash flow to equity*, vale a dire il flusso di cassa residuo dopo il servizio del debito. Ai fini del tasso di attualizzazione per il calcolo del VAN Equity dovrà essere utilizzato il costo dell'equity (Ke) come sopra determinato.

I Concorrenti dovranno rappresentare, solo in caso di ricorso all'indebitamento, almeno il calcolo dell'indice annuo di copertura del servizio del debito – c.d. Debt Service Cover Ratio ("DSCR") - che di norma viene utilizzato da parte degli istituti finanziatori per valutare la sostenibilità finanziaria dei flussi di cassa in relazione al rimborso del debito.

In particolare, il DSCR rappresenta il rapporto annuo tra il flusso di cassa di progetto a disposizione del rimborso del debito al netto delle imposte e il totale del servizio del debito in quel periodo (quota capitale, quota interessi, commissione di gestione del debito).

Il valore minimo del DSCR nel periodo di rimborso del debito non potrà essere inferiore a 1,20x.