

**COMUNE DI BOLOGNA**  
**REALIZZAZIONE DEL NUOVO POLIAMBULATORIO NAVILE**  
**(CASA DELLA SALUTE)**

**PROGETTO ESECUTIVO**

**ELEMENTI DI OFFERTA DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

**INDICE**

<b>TITOLO I PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
1. INTRODUZIONE .....	2
2. DOCUMENTI INFORMATIVI PER LA DEFINIZIONE DELLE OFFERTE .....	3
<b>TITOLO II ELEMENTI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO E CONDIZIONI PER LA REDAZIONE DELLA PROPOSTA</b> .....	<b>4</b>
3. DATI COMUNI AI CAPITOLI DI INVESTIMENTO .....	4
4. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO .....	5
<b>TITOLO III ELEMENTI DI INPUT DEL PEF, DA COMPILARE DA PARTE DELL'OFFERENTE</b> .....	<b>7</b>
1. ELEMENTI RICHIESTI NELLA COMPILAZIONE DEL PEF .....	7
ELEMENTI DI INPUT DEL PEF - .....	8
2. TABELLA A.....	8
<b>TABELLA B – IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INVESTIMENTO PRESUNTO E DEI COSTI DI GESTIONE VALUTATI DAL CONCEDENTE</b> .....	<b>13</b>

## ELEMENTI DI OFFERTA DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

### TITOLO I PREMESSA

#### 1. INTRODUZIONE

Il presente documento contiene le indicazioni utili per la predisposizione del Piano Economico Finanziario da parte dell'offerente (di seguito indicato anche come "PEF") e per la compilazione della "Dichiarazione elementi di input del PEF" (allegato 7 lettera di invito), da presentare a corredo dell'offerta e dell'ulteriore documentazione richiesta nell'ambito della gara di concessione per la costruzione e gestione della Nuova Casa della Salute Navile.

L'oggetto della Concessione è definito per esteso nello Schema di Convenzione cui si rimanda; per le definizioni si rinvia al medesimo documento.

Per la realizzazione e la gestione delle opere oggetto di concessione il Concedente corrisponderà al Concessionario:

- a) **un contributo per investimento** per un importo complessivo di € 7.733.890,76, oneri fiscali esclusi, alle condizioni di cui all'art.6.2. dello schema di convenzione e con le modalità ed i termini prescritti dall'art.7 dello schema di convenzione; (l'importo residuo necessario per la realizzazione delle opere oggetto di concessione è a carico esclusivo del Concessionario);
- b) **un canone annuo** (costituito da una quota a copertura dell'investimento per la parte a carico del Concessionario ed una quota inerente la gestione) pari all'importo offerto dal medesimo Concessionario in sede di gara con le modalità di cui agli elaborati di progetto; l'importo del canone posto a base di gara, che sarà soggetto ad offerta, è pari ad € 800.000,00, annuo, oneri fiscali esclusi, di cui € 547.000,00 per quota investimento e € 253.000,00 per quota gestione; il canone annuo sarà corrisposto al Concessionario con le modalità prescritte dall'art.8 dello schema di convenzione.

Nel canone annuo di cui al precedente punto b):

- è compresa la quota di energia termica, stimata con le modalità di cui all'art. 1.8 dell'elaborato EG-MAN, in € 30.800,00.
- non è compresa la quota di energia frigorifera che sarà corrisposta al Concessionario a piè di lista (trattandosi di mero rimborso) sulla base dei consumi effettivi; il pagamento avverrà con la stessa rateazione praticata al medesimo Concessionario dal suo fornitore.

Sull'area oggetto di intervento il Concedente è, inoltre, titolare del diritto di superficie. Nel

caso il Concessionario ritenga necessario, in sede di partecipazione alla gara, richiedere il trasferimento del diritto di superficie, per la quota parte prevista all'articolo 10.2 dello schema di convenzione, il Concedente procederà in tal senso e costituirà a favore del Concessionario, per l'intera durata della concessione, il diritto di superficie della corrispondente quota indivisa dell'immobile;

All'atto della costituzione del diritto di superficie il Concessionario corrisponderà al Concedente l'importo corrispondente al valore come individuato all'art.10.2. dello schema di convenzione.

I costi, le imposte e gli oneri relativi e/o connessi alla stipulazione dell'atto costitutivo del diritto di superficie saranno a totale carico del Concessionario; pertanto quest'ultimo dovrà tener conto di tali oneri nell'elaborazione del PEF.

Nel caso in cui il Concessionario opti per il trasferimento della quota parte del diritto di superficie, il Concedente gli corrisponderà un canone integrativo calcolato ed erogato con le modalità di cui all'art. 10.2 dello schema di convenzione.

Nell'eventualità che il Concessionario dovesse decidere che il diritto di superficie non sia determinante per l'ottenimento dei finanziamenti necessari per la realizzazione dell'opera e quindi venga trasferito al medesimo Concessionario la sola detenzione delle aree oggetto di intervento e del costruendo fabbricato, a quest'ultimo non spetterà il canone integrativo di cui all'art.8.6. dello schema di convenzione. In tal caso il Concessionario in fase di offerta dovrà elaborare il PEF tenendo conto del minor indebitamento e del mancato ricavo costituito dal medesimo canone integrativo; di ciò il Concessionario dovrà dichiarare, in sede di partecipazione alla gara, di esserne edotto e di non avere nulla da eccepire al riguardo.

## 2. DOCUMENTI INFORMATIVI PER LA DEFINIZIONE DELLE OFFERTE

I documenti informativi, per la definizione delle offerte, messi a disposizione dal Concedente sono:

- a) il Progetto Esecutivo predisposto dall'AUSL di Bologna (soggetto concedente);
- b) gli elementi contenuti nel presente documento;
- c) l'importo dell'investimento e della successiva gestione, come descritto nell'elaborato ► **EG-QE** – “Quadro Economico, categorie prevalenti e costi di gestione” del Progetto Esecutivo a base di gara e riportato nei paragrafi successivi;
- d) lo schema di convenzione (documento ► **EG-CONV**).

**Titolo II****ELEMENTI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO E  
CONDIZIONI PER LA REDAZIONE DELLA PROPOSTA****3. DATI COMUNI AI CAPITOLI DI INVESTIMENTO****Durata della Concessione**

La durata complessiva della Concessione posta a base di gara, è quella prevista all'art. 4 dello ► **EG-CONV** - " Schema di convenzione".

**Programma della Concessione**

Al Progetto Esecutivo posto a base di gara è accluso l'elaborato ► **EG-CRO** - "Cronoprogramma", che riporta il programma di concessione con le soglie temporali massime vincolanti per le fasi complessive di integrazione del progetto esecutivo, esecuzione e gestione delle opere di Concessione.

**Tabelle del PEF**

Il modello di calcolo per la simulazione dei flussi economico-finanziari del Progetto dovrà essere coerente con le normative vigenti in materia e conforme alle linee guida della Unità Tecnica Finanza di Progetto (UTFP) (allegato 5 della lettera d'invito). Le tabelle dovranno essere elaborate su base annuale e a moneta costante.

**Indice di copertura del servizio del debito (debt service coverage ratio – DSCR) e indice di copertura calcolato sulla vita del debito (loan life coverage ratio - LLCR)**

Il DSCR e LLCR dovranno essere calcolati su base annua per tutti gli anni di gestione.

**Tasso di interesse passivo per finanziamenti a medio-lungo termine**

Gli oneri finanziari legati ai finanziamenti a medio-lungo termine necessari per la copertura degli oneri di progetto andranno calcolati con un tasso non superiore al tasso di rifinanziamento europeo (rilevato alla data di presentazione della proposta), maggiorato di uno spread, a cura del concorrente. La scelta del tasso dovrà essere confermata:

- a) da una lettera del concorrente, resa nella forma di Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (DSAN), nella quale si dichiara che il tasso proposto è pari al tasso medio di indebitamento a medio lungo termine desumibile dalla media degli ultimi 5 esercizi;
- b) in alternativa, da una lettera bancaria di congruità del tasso utilizzato.

Il PEF dovrà chiaramente esporre, altresì, tutti gli oneri connessi all'indebitamento a qualunque titolo previsti.

Si precisa che tale tasso sarà costante e invariabile per tutti gli anni di gestione.

**Ammortamenti, canone integrativo ed altre ipotesi contabili e fiscali**

Il piano dovrà prevedere ammortamenti finanziari degli investimenti (sulla base del canone

offerto) e gli altri costi capitalizzati sostenuti durante il periodo di costruzione (inclusi gli oneri finanziari), a partire dall'anno in cui inizierà la gestione operativa.

Oltre al canone, erogato secondo le modalità di cui all'art.8 dello schema della Convenzione, al Concessionario sarà corrisposto, alla scadenza del primo trimestre immediatamente successivo all'avvio della gestione tecnica, un canone integrativo, determinato come da art. 10.2 dello schema di convenzione, fatto salvo quanto prescritto all'art.10.8. dello schema di convenzione e come riportato all'ultimo paragrafo del precedente punto 1.

La definizione degli ammortamenti finanziari sarà svolta in ottemperanza a quanto indicato dall'art. 104 D.P.R. 917/86 (TUIR). Tutte le immobilizzazioni dovranno risultare completamente ammortizzate nell'arco della durata della concessione. In ogni caso non è previsto alcun corrispettivo da parte del Concedente per un eventuale valore residuo non ammortizzato.

Il PEF dovrà tenere conto delle leggi e normative fiscali vigenti al momento della presentazione dell'offerta.

### Importo presunto complessivo dell'investimento

Nell'allegata Tabella B è riportato l'importo complessivo presunto dell'investimento e della gestione, estratto dall'elaborato ► **EG-QE** – “Quadro Economico, categorie prevalenti e costi di gestione” del Progetto Esecutivo a base di gara.

### Imposte comunali

Tra gli oneri a carico, il Concessionario dovrà considerare anche tutte le imposte, incluse quelle comunali; quindi si intendono comprese l'IMU (imposta municipale unica) e la Tasi (Tassa sui servizi indivisibili), per la quota parte del diritto di superficie. Per la predisposizione del PEF di offerta, sarà onere del Concessionario elaborare ed esplicitare il calcolo previsionale dei suddetti oneri.

## 4. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

### Ricavi

#### a) Canone corrisposto dal Concedente

Il canone complessivo di cui all'art.8 dello schema di convenzione, erogato al Concessionario, è stato stimato dal Concedente nella misura massima di € 800.000,00/annuo (euro ottocentomila/00 all'anno), esclusa IVA.

Nella compilazione del PEF e nell'offerta da compilare in sede di gara, il Concessionario dovrà suddividere il canone offerto in una quota afferente all'ammortamento dell'investimento e una quota afferente alla **gestione tecnica** in Concessione, fermo restando che entrambe le quote indicate non potranno superare quelle massime previste in sede di gara pari ad € 547.000,00/annuo per la quota canone investimento ed € 253.000,00/annuo per la quota canone gestione.

La quota canone destinata all'ammortamento dell'investimento sarà costante e

invariabile per tutti gli anni di gestione e dovrà essere iscritta a valore nominale, non essendo oggetto di indicizzazione inflattiva; come previsto dall'art. 31.6 dello schema di convenzione.

La quota canone afferente alla gestione, diversamente, sarà oggetto di indicizzazione inflattiva e verrà aggiornata con le modalità previste dall'art. 31.5 dello schema di convenzione e dall'elaborato ► **EG-MAN** "Capitolato speciale Servizio Energia e Manutenzioni edili e impiantistiche".

Nella redazione del PEF e nelle tabelle di cui al Titolo III del presente documento, il Concorrente dovrà indicare, in apposita voce del conto economico, l'importo offerto in fase di gara per il suddetto canone, sia complessivo, sia suddiviso nelle quote di cui sopra (quota investimenti e quota gestione).

Il canone sarà erogato a partire all'atto del rilascio del certificato di collaudo, con esito positivo (si veda definizione di cui all'art.1 dello schema di convenzione). **Le erogazioni del canone annuale saranno suddivise in quattro rate trimestrali posticipate.** Il numero di erogazioni, fisso e invariabile, saranno pertanto pari a 10 canoni annuali, ciascuno suddiviso in quattro rate trimestrali (art. 8 dello schema di Convenzione).

Oltre ai canoni, verranno liquidati trimestralmente con le scadenze di cui all'elaborato **EG-MAN**, anche i corrispettivi per le manutenzioni extracanone e opere integrative/aggiuntive.

N° rev.	Data:	Motivo della revisione	Emessa da:	Approvata da:
0	Giugno 2014	Prima Emissione	FE	FR

## TITOLO III

### ELEMENTI DI INPUT DEL PEF, DA COMPILARE DA PARTE DELL'OFFERENTE

#### 1. ELEMENTI RICHIESTI NELLA COMPILAZIONE DEL PEF

La documentazione di offerta a dimostrazione dell'Equilibrio Economico Finanziario della Concessione dovrà essere composta dai seguenti documenti:

- **il piano economico finanziario propriamente detto** dell'investimento e della connessa gestione.

Dovrà essere asseverato da un Istituto di Credito o da società di servizi costituite da istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art.106 del D.lgs.n.385/1993 o da una società di revisione ai sensi dell'art.1 della legge n.1966/1939, come prescritto dall'art.153 comma 9 del D.lgs.163/2006 e s.m.i. Tale piano dovrà essere elaborato sulla base degli elementi economico-finanziari proposti in sede di offerta e da esso dovrà risultare l'equilibrio complessivo dell'investimento.

Il piano economico – finanziario dovrà essere elaborato con un modello coerente con le normative di settore vigenti e conforme con le linee guida della UTEFP (Unità Tecnica Finanza di Progetto) (allegato 5 della lettera d'invito)

Dal piano si dovranno ricavare, tra l'altro: l'ammontare dell'investimento previsto per i lavori, oneri di sicurezza, spese tecniche (direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione, collaudo, gestione tecnica, economica e funzionale e quant'altro necessario per la realizzazione dell'intervento). Il PEF dovrà essere coerente con i contenuti del Programma della Concessione di Offerta; Programma che si intende vincolante ai fini contrattuali e parte integrante dello studio dell'equilibrio economico-finanziario.

- **relazione esplicativa delle analisi contenute nel Piano Economico Finanziario** (relazione al PEF), in cui dovranno essere chiaramente ed analiticamente illustrati i principi metodologici di sviluppo del documento, le ipotesi elaborate, i prospetti del conto economico, dello stato patrimoniale dei flussi di cassa, i valori assunti dagli indicatori di valutazione;
- **prospetto elementi di input del PEF (Tab. A)**

Il Concorrente, in sede di offerta, è tenuto alla compilazione della Tabella A di seguito riportata.

**N.B.** Le cifre e le formule riportate nelle schede successive non sono modificabili e vanno riportate nel PEF del concessionario

## 2. ELEMENTI DI INPUT DEL PEF - TABELLA A

## Principali Ipotesi di Piano

## Timetable

## AVVIO ATTIVITA'

Data di Verbale Inizio Lavori	(n. giorni da Inizio Attività):		
Durata Concessione (inclusa costruzione)		anni	
Durata Attività (autorizzazione, progettazione, costruzione)		mesi	
Durata Costruzione (da data di approvazione Progetto Esecutivo)		mesi	
Durata della Gestione		Anni	
Fine Costruzione		Data	
Inizio Gestione (data di Collaudo per inizio attività)		Data	
Fine Concessione		Data	
Fine Gestione		Data	

## Ipotesi Fiscali

IRES		
IRAP		
Acconto imposte		
Imposta sostitutiva su finanziamenti		
IVA su Investimenti e Rinnovi		
IVA sui Canoni di concessione - quota investimenti		
IVA sui Canoni di concessione - quota gestione		
IVA sui Costi di Gestione		
Rimborsi IVA di periodo dallo Stato (max)	516	
Tempo di rimborso oltre il periodo (mesi)		24

## Tesoreria

Tesoreria Attiva	% anno	
Tesoreria Passiva	% anno	
Base calcolo (giorni)		360

## Struttura Finanziaria

## Mezzi Propri

Capitale Sociale	('000 €)	
Prestito Subordinato Soci	('000 €)	

## SEGUE TABELLA A

< tasso d'interesse	% anno		
< Inizio pagamento interessi	Semestri da fine disponibilità		
< Inizio pagamento capitale	Semestri da fine disponibilità		

**Contributi Pubblici****CANONE AUSL PER GLI ANNI DI GESTIONE FISSO IN CONTO ESERCIZIO - DIRITTO DI SUPERFICIE**

Canone AUSL quota investimento (IVA esclusa)			
Canone AUSL quota investimento (IVA inclusa)			
Canone AUSL quota gestione (IVA esclusa)			
Canone AUSL quota gestione (IVA inclusa)			

**Capitale di Debito - Finanziamento Base**

importo massimo			
durata post costruzione	Anni		
durata complessiva	Anni		
scadenza ultima		Data	
Fine Periodo Disponibilità		Data	
estensione periodo disponibilità oltre data fine costruzione	Semestri		
Inizio rimborso quote capitale finanziamento base		Fine anno rifer.	
tasso base d'interesse	% anno		
commitment fee	% anno		
Margine in Costruzione	% anno		
Margine in Gestione	% anno		
Capitalizzazione interessi anni costruzione (si/no 1/0)		si/no 1/0	

**Capitale di Debito - Finanziamento IVA**

importo massimo			
commitment fee	% anno		
tasso base d'interesse	% anno		
Margine	% anno		
Fine Periodo Disponibilità		Data	

**Commissioni Bancarie sul Capitale di Debito**

Agent Bank Fee annua		
up front fee		

## SEGUE TABELLA A

## CALCOLO DEL WACC

Risk Free Rate (Rf)		
Equity Cost (Ke)	$K_e = r_f + \beta(r_m - r_f)$	
Debt Cost (Kd)		
Market risk (Rm)		
Market Risk premium (Rm-Rf)		
IRES (t)		
Beta levered (sector) ( $\beta_s$ )		
Beta levered project ( $\beta$ )	$\beta = \beta_s(1 + (1-t)(D/E))$	
D/E	Medio	
D/D+E	Medio	
E/D+E	Medio	
VAN		
TIR		
WACC	$WACC = K_e(E/(D+E)) + K_d(D/(D+E))(1-t)$	

## Capitale, distribuzione utili

Quota utili da distribuire nell'esercizio	
DSCR minimo per distribuzioni	1,2

## Capitale circolante

Gg

Dilazione media sui debiti per Investimenti e Rinnovi	
Dilazione media contributi pubblici	
Dilazione media sui crediti per Altri Ricavi	
Dilazione media sui debiti per Costi di gestione (al netto del personale)	
Liquidazione IVA	
Base di calcolo	360

**SEGUE TABELLA A****Ipotesi dei costi operativi.**

La tabella è da redigere per ogni anno

<b>COSTI OPERATIVI</b>	
<i>IPOTESI CONSUMI TERMICI</i>	
<i>COSTO MANUTENZIONE</i>	
<i>SPESE GENERALI E AMMINISTRATIVE</i>	
<i>TASSE E IMPOSTE</i>	
<b>Totale costi di gestione (valore nominale)</b>	

**Ipotesi dei ricavi.**

La tabella è da redigere per ogni anno tenendo conto del parametro di rivalutazione della componente di canone ascrivibile alle attività di manutenzione e ristoro dei costi così come specificato al Titolo II. Per ogni dettaglio si rimanda a quanto detto al Titolo II e nello Schema di convenzione.

<b>PROSPETTO RICAVI</b>	
Canone di concessione annuo fisso AUSL – quota investimento	
Canone di concessione annuo fisso AUSL – quota oneri di gestione	
Canone integrativo per il diritto di superficie (erogato integralmente nel primo trimestre del primo anno della fase di gestione)	
Altri ricavi eventuali (descrizione di dettaglio)	
<b>RICAVI TOTALI</b>	

## SEGUE TABELLA A

**Ammortamenti**

Di seguito è riportata la modalità con cui il Concorrente dovrà esplicitare la quota annuale di ammortamento degli investimenti per ogni anno a partire dalla stipula del presente Contratto fino al termine della Concessione; tali dati dovranno essere desumibili anche dal PEF

Investimento	Quota annuale di ammortamento degli investimenti				
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno ...
Investimento complessivo oggetto di concessione					

TABELLA B – IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INVESTIMENTO PRESUNTO E DEI COSTI DI GESTIONE VALUTATI DAL CONCEDENTE

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO			
CASA DELLA SALUTE NAVILE - BOLOGNA	IMPORTI DEI LAVORI  A) + B)	A) - IMPORTI A DISPOSIZIONE DELL'AUSL	B) - IMPORTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO
<b>a) IMPORTO ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI</b>			
Opere edili e di finitura	4.050.000,00		
Opere strutturali	2.802.329,20		
Impianti elettrici	1.550.000,00		
Impianti meccanici	1.815.000,00		
<b>Totale lavori</b>	<b>10.217.329,20</b>		
<b>b) ONERI SICUREZZA</b>	185.000,00		
<b>TOTALE a)+b)</b>	<b>10.402.329,20</b>	7.733.890,76	2.668.438,44
<b>c) SOMME A DISPOSIZIONE</b>			
c1) altri lavori allacciamenti (IVA esclusa)	50.000,00		50.000,00
c2) Lavori indagini propedeutiche (IVA inclusa)	90.000,00	90.000,00	
c3) Attrezzature biomediche			
c4) Arredi			
c5) Imprevisti (IVA esclusa)			
c6) Accantonamento di cui all'articolo 133, commi 3 e 4, del codice (1%)			
c7) Accantonamento per accordo bonario (3%)			
c8) Spese tecniche comprensive del contributo previdenziale	879.975,66	462.675,66	417.300,00
c9) Incentivi	58.500,00	58.500,00	
c10) Spese per pubblicità e contributo AVCP	12.000,00	12.000,00	
c11) Spese per attività di consulenza e supporto (IVA inclusa)	2.440,00	2.440,00	
c12) IVA sui lavori (10%)	1.040.232,92	773.389,08	266.843,84
c13) IVA su spese tecniche (22%)	204.594,64	101.788,64	102.806,00
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>2.337.743,22</b>	<b>9.234.684,13</b>	<b>836.949,84</b>
<b>TOTALI a)+b)+c)</b>	<b>12.740.072,42</b>	<b>9.234.684,13</b>	<b>3.505.388,29</b>
<b>D) VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE</b>			<b>1.898.718,27</b>

SEGUE TABELLA B

<b>GESTIONE CASA SALUTE NAVILE</b>	
<b>COSTI DI GESTIONE (SUPERFICIE CIRCA 7400 MQ)</b>	<b>IMPORTO ANNUO (IVA ESCLUSA)</b>
IPOSTESI CONSUMI TERMICI	30.800,00
COSTO MANUTENZIONE	156.600,00
SPESE GENERALI E AMMINISTRATIVE	44.100,00
TASSE E IMPOSTE	13.500,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>245.000,00</b>