



Comune di Casalecchio di Reno
Area Servizi al Territorio



**SERVIZIO INTEGRATO DI GESTIONE DEL VERDE URBANO DEL
COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO
PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**

SOMMARIO

0. INTRODUZIONE.....	3
1. INPUT E ASSUNZIONI DEL MODELLO FINANZIARIO.....	4
1.1 Oggetto della concessione.....	4
1.2 Schema concessorio.....	4
1.3 Costi e tempi di realizzazione degli interventi iniziali.....	5
1.4 La struttura finanziaria.....	6
1.5 Il piano degli ammortamenti.....	7
1.6 I ricavi di esercizio.....	7
1.6.1 <i>Canone corrisposto dal Concedente</i>	7
1.6.2 <i>I ricavi da attività agricola e di trasformazione</i>	8
1.6.3 <i>I ricavi da attività agrituristica e didattica</i>	9
1.7 Il valore del contratto.....	10
1.8 I costi di gestione.....	10
1.9 La manutenzione straordinaria.....	11
1.10 Altre assunzioni.....	11
1.11 La metodologia utilizzata.....	12
2. OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO.....	14
2.1 La sostenibilità del progetto.....	14
2.2 Analisi di sensibilità.....	14
2.2.1 <i>I costi di realizzazione</i>	14
2.2.2 <i>Il Canone annuo</i>	15
2.2.3 <i>Ricavi da altre attività</i>	16
2.2.4 <i>Costi operativi</i>	16
3. INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO.....	18

0. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la relazione al piano economico e finanziario relativo al progetto di affidamento delle attività di coltivazione e manutenzione del Parco della Chiusa nonché del verde urbano del Comune di Casalecchio di Reno (il Concedente) tramite schemi di partenariato pubblico-privato.

Il piano economico e finanziario definisce, sulla base delle ipotesi progettuali formulate e contenute nella documentazione tecnica predisposta dal Concedente, le condizioni di sostenibilità del progetto e individua gli elementi di carattere quantitativo che costituiranno criteri di aggiudicazione della procedura di gara.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. illustrare lo schema dell'operazione;
2. indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario per il soddisfacimento degli obiettivi dell'Amministrazione;
3. illustrare le condizioni di sostenibilità e bancabilità del progetto;
4. riportare gli elementi di carattere quantitativo da porre a base di gara.

1. INPUT E ASSUNZIONI DEL MODELLO FINANZIARIO

1.1 Oggetto della concessione

La concessione ha ad oggetto le attività di coltivazione, manutenzione e gestione del Parco della Chiusa (il Parco), così come meglio descritte nel Capitolato (Parte A), nonché le attività di manutenzione e cura delle aree verdi urbane che rientrano nel perimetro della Concessione, così come descritte e individuate nel Capitolato (Parte B).

In particolare la Concessione prevede quanto segue:

- cura aree naturali e ricreative, cura e tutela del patrimonio verde del Parco: manutenzione ordinaria, compresa la raccolta dei rifiuti, e l'esecuzione di tutte le opere, prestazioni e somministrazioni, noli e forniture occorrenti per la gestione delle aree verdi di proprietà comunale aperte al pubblico;
- terreni agricoli e manutenzione verde agricolo, coltivazione delle aree agricole secondo le metodologie dell'agricoltura biodinamica/biologica;
- ristrutturazione, manutenzione e gestione di alcuni degli edifici di proprietà pubblica presenti entro il Parco;
- uso del Parco a scopo divulgativo;
- gestione di attività di somministrazione all'interno del Parco;
- gestione di strutture ricettive ad uso turistico all'interno del Parco;
- attività accessorie, quali: programmazione interventi e rapporto lavori eseguiti, segnalazioni interventi urgenti, etc.;
- cura e manutenzione delle aree verdi urbane, con specifico riferimento alle aree rientranti nel perimetro della Concessione, così come meglio descritto nel Capitolato (Parte B).

Al termine della Concessione tutti gli interventi realizzati a cura e spese del Concessionario resteranno nella piena disponibilità del Concedente.

1.2 Schema concessorio

Secondo lo schema concessorio individuato, ad avvenuta aggiudicazione, il Concessionario diviene responsabile della realizzazione degli interventi previsti con riferimento agli edifici e alle coltivazioni (Interventi) e della successiva gestione delle attività, con le modalità meglio indicate nel Capitolato.

A fronte delle attività svolte il Concessionario tratterrà i ricavi derivanti dalla gestione delle attività stesse (coltivazione delle aree agricole e trasformazione dei prodotti, attività di somministrazione e ricettività, etc.).

Il Concedente corrisponderà inoltre al Concessionario un canone annuo di gestione, così come specificato nella Bozza di Convenzione.

La Concessione si sviluppa su un orizzonte temporale pari a 19 anni, di cui 2 per la realizzazione degli interventi iniziali previsti (edifici e recupero delle coltivazioni). Le attività di gestione avranno inizio sulla base del cronoprogramma indicativo seguente.

CRONOPROGRAMMA INDICATIVO

	anno 1 (2019)	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	...	anno n	
Avvio concessione	◆									
Investimenti	2 anni									
Costi di gestione del verde cittadino	da maggio 2019 (scadenza contratto in essere)									
Costi di gestione del Parco	dall'avvio della Concessione									
Attività agricola	dal 2° semestre 2019									
Fase di avvio ricavi agricoli/trasformazione		dal 2° semestre 2020								
Ricavi attività agricola a regime							dal settimo anno			
Attività agrituristica e didattica	casa x ferie, forno	a regime da fine lavori								
Fine concessione									◆	

1.3 Costi e tempi di realizzazione degli interventi iniziali

Il Concessionario, nel corso dei primi due anni della Concessione, effettua i lavori previsti relativi agli edifici (ristrutturazione e messa in sicurezza) e gli interventi necessari per il ripristino e il recupero delle coltivazioni finalizzati alla ripresa dell'attività agricola.

Il costo complessivo degli Interventi è stimato pari a circa 920.000 euro IVA esclusa, comprensivo di spese tecniche, progettazione e collaudi nonché eventuali spese accessorie.

COSTI DI REALIZZAZIONE

valori in euro

Voci	Importi
S. Margherita – ristrutturazione edificio principale	543.000
S. Margherita – ristrutturazione ricovero animali	33.000
Interventi di messa in sicurezza	173.500
Totale costo interventi edifici	749.500
Dotazioni e attrezzature agricole	113.500
Interventi di recupero coltivazioni	40.196
Totale costo interventi agricoli	153.696
Fidejussioni fase lavori	3.613
Rimborso spese procedura	13.385
Totale IVA esclusa	920.193
IVA*	201.648
Totale IVA inclusa	1.121.841

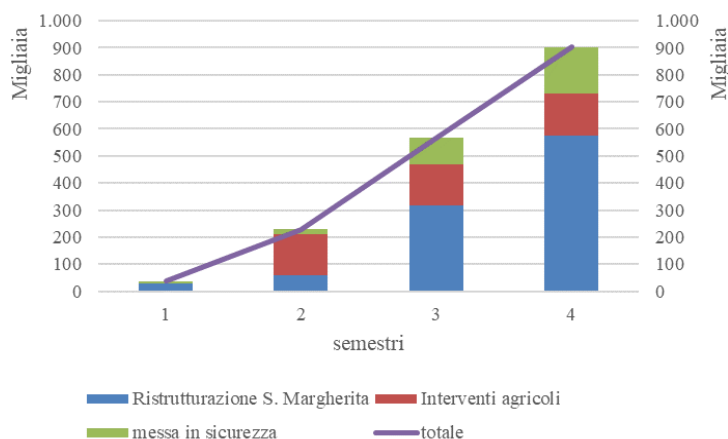
Note: (*) si applica l'aliquota IVA ordinaria (22%).

Le fidejussioni relative alla fase di realizzazione fanno riferimento al costo della cauzione definitiva sui lavori, il cui importo è pari al 10% del costo dei lavori. Il costo delle fidejussioni è ipotizzato nella misura del 2% annuo degli importi garantiti.

Il cronoprogramma prevede la ripartizione degli Interventi entro i primi due anni della concessione il cui inizio, ai fini del modello finanziario, è ipotizzato per semplicità all'inizio del 2019. Il primo anno della Concessione sarà dedicato prevalentemente alla progettazione, con realizzazione dei lavori di ristrutturazione degli edifici nel corso del secondo anno. I lavori di ripristino delle coltivazioni sono collocati nel secondo semestre del 2019.

RIPARTIZIONE TEMPORALE DEGLI INTERVENTI

valori in migliaia di euro - cumulati



Fonte: nostre elaborazioni.

1.4 La struttura finanziaria

Il fabbisogno finanziario nel periodo della realizzazione degli Interventi è pari a circa 1,48 milioni di euro IVA inclusa, comprensivo del costo degli Interventi e dal fabbisogno generato in tale fase dalla gestione operativa.

La copertura del fabbisogno finanziario è individuata sulla base di un rapporto *debt* : *equity* pari a circa 70:30 e fa riferimento alle seguenti fonti:

- mezzi propri per circa 439 mila euro;
- capitale di debito per circa 1.036 mila euro.

Il rapporto *debt:equity* è definito sulla base della necessità di garantire contestualmente una congrua remunerazione del capitale proprio investito e il rispetto degli indicatori di bancabilità del progetto.

AMMONTARE COMPLESSIVO DELL'INVESTIMENTO E FONTI DI COPERTURA

valori in migliaia di euro (IVA esclusa)

Voci	Importi
Fabbisogno	
Costo interventi iniziali	920
Oneri finanziari fase lavori	65
Gestione corrente	82
Accantonamento fondo O&MRA primi 2 anni	93
Ammontare complessivo dell'investimento	1.160
Fabbisogno IVA	316
Totale fabbisogno	1.475
Fonti	
Equity	439
Debito	1.036
Totale fonti di finanziamento	1.475

Fonte: nostre elaborazioni.

Il capitale di debito è costituito da una linea di credito il cui periodo di utilizzo coincide con la durata dei lavori (24 mesi) con rimborso nei successivi 13,5 anni. Il piano di rimborso è ipotizzato al fine di mantenere in ciascun periodo un livello del DSCR maggiore o uguale a 1,30x.

Il modello ipotizza un costo del debito pari al 4,50%, che prudenzialmente non tiene conto di eventuali agevolazioni che dovessero rendersi disponibili per il finanziamento dell'attività agricola. Si prevedono infine spese di accensione dei finanziamenti pari al 2,00% degli importi erogati, imposta sostitutiva pari allo 0,25% e una *commitment fee* pari allo 0,25%.

1.5 Il piano degli ammortamenti

L'ammortamento degli investimenti realizzati dal Concessionario è effettuato secondo il criterio finanziario a quote costanti su un periodo coerente con la durata della concessione. Al termine del periodo della concessione il valore contabile residuo risulta pari a zero.

1.6 I ricavi di esercizio

I ricavi di esercizio del Concessionario sono costituiti dalle seguenti voci:

- canone corrisposto dal Concedente;
- ricavi derivanti dall'attività agricola e di trasformazione;
- ricavi derivanti dalla gestione delle attività ricettive e di somministrazione (agriturismo, casa per ferie, didattica, etc.).

1.6.1 Canone corrisposto dal Concedente

Il Canone annuo complessivo è così determinato:

- Canone base pari a € 339.000,00 annui IVA esclusa, quantificato sulla base della spesa attualmente sostenuta dal Concedente e così composta:
 - gestione ordinaria del verde urbano € 253.500;
 - gestione del parco della Chiusa € 30.000;
 - interventi di manutenzione non programmabile dei parchi € 55.500.

- Canone aggiuntivo iniziale per i primi 5 anni della Concessione, complessivamente pari a € 150.000, la cui erogazione è prevista in quote decrescenti:
 - € 50.000 nel primo anno della Concessione;
 - € 30.000 annui negli anni 2 e 3;
 - € 20.000 annui negli anni 4 e 5.

Si prevede l'adeguamento inflattivo del Canone sulla base dei seguenti indici:

- La quota investimenti, pari al 14,3% del Canone base, è mantenuta fissa e costante per tutta la durata della Concessione;
- La quota gestione, pari al restante 85,7% del Canone base, è adeguata annualmente sulla base dell'andamento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi;
- Il canone aggiuntivo è adeguato sulla base dell'andamento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi.

Ai fini del modello finanziario l'andamento dell'inflazione è ipotizzato costante e pari all'1,2% annuo¹.

1.6.2 I ricavi da attività agricola e di trasformazione

Sulla base dei risultati dello studio agronomico effettuato sui terreni agricoli presenti nel Parco, si stima un ricavo complessivo pari a circa 233 mila euro/anno a regime, derivanti dalla coltivazione dei prodotti (54.800 euro/anno circa), dalla relativa trasformazione (175.000 euro/anno circa) e dall'integrazione ai ricavi derivanti dai piani di sviluppo rurale (PAC) per circa 4.900 euro.

RICAVI DA COLTIVAZIONE

Unità di misura varie

Descrizione coltivazioni biologiche	Superficie (ha)	U.m.	Produzione unitaria	Produzione annua	Valore unitario produzione (€)	Valore totale produzioni vegetali (€)
Coltura						
Leguminosa granella edule	2,55	qli	10	25	€ 450,00	€ 11.250,00
Leguminosa granella edule	2,55	qli	10	25	€ 450,00	€ 11.250,00
Prati naturali	6,3017	qli	40	252	€ 10,20	€ 2.570,40
Frutteto	0,1969	qli	70	14	€ 200,00	€ 2.800,00
Lavandeto	0,7210	n.	1	7.210	€ 2,10	€ 15.140,00
Carciofaia	0,2465	n.	4	10.000	€ 0,50	€ 5.000,00
Orto misto irriguo	0,8654	qli	40	34	€ 200,00	€ 6.800,00
TOTALE						€ 54.810,40

Fonte: nostre elaborazioni su dati studio agronomico.

L'entrata a regime dell'attività di coltivazione è prevista a partire dal sesto anno della Concessione; i ricavi entreranno pertanto a regime a partire dall'anno successivo (anno 7), in cui si prevede la raccolta e la vendita dei prodotti. Dal secondo al sesto anno della Concessione si ipotizzano prudenzialmente ricavi da coltivazione ridotti e pari a circa 26.000 euro/anno.

¹ Ministero delle Finanze, tasso di inflazione effettivo registrato nell'anno 2017.

RICAVI DA TRASFORMAZIONE

Unità di misura varie

Descrizione coltivazioni biologiche	Superficie (ha)	Produzione unitaria	Produzione annua	Produzione finale prodotto trasformato	Valore unitario produzione (€)	Valore totale (€)
<i>Coltura</i>						
Frumento tenero >> pane	2,55	20 qli	50 qli	7.000 kg	€ 3,00	€ 21.000
Orzo distico >> birra	2,55	20 qli	50 qli	19.274 lt	€ 8,00	€ 154.190
Ricavi attesi da trasformazione						€ 175.190

Fonte: nostre elaborazioni su dati studio agronomico.

L'avvio dei ricavi da trasformazione è previsto nel corso del secondo anno della Concessione, con entrata a regime a partire dal quarto anno.

Nei primi tre semestri della Concessione infine i ricavi da coltivazione e trasformazione dei prodotti sono posti pari a zero in quanto si prevede di effettuare gli interventi di ripristino e avvio delle coltivazioni. In particolare si ipotizza l'avvio delle coltivazioni nel secondo semestre del 2019, con realizzazione dei relativi ricavi a partire dal secondo semestre dell'anno successivo (2020).

1.6.3 I ricavi da attività agrituristica e didattica

Il ricavo stimato derivante da tali attività è pari a circa 114.000 euro/anno IVA esclusa, e comprende tutte le attività che saranno svolte in S. Margherita, nella casa per ferie e nell'attuale centro visite.

RICAVI DA ATTIVITÀ AGRITURISTICA E DIDATTICA

Unità di misura varie

Edificio	Tipologia	Disponibili (n.)	Occupazione (% - n.)	gg/anno (n.)	Prezzo medio unitario (€/gg/n.)	Ricavo annuo (€ IVA esclusa)
S. Margherita	Posti letto	4	50% - 2	100	50	10.000
S. Margherita	Pasti	40	60% - 24	120	25	72.000
Casa per ferie	Posti letto	11	90% - 10	35	35	14.000
Didattica	Posti	48	50% - 24	36	10	8.640
Didattica scuole	Posti	50	50% - 25	36	10	9.000
Totale	-	-	-	-	-	113.640

Fonte: nostre elaborazioni.

Si prevede l'avvio delle attività agrituristiche in S. Margherita a partire dall'anno 2021 (terzo anno della Concessione), in seguito al completamento dei lavori, con un periodo pari a 3 anni per il raggiungimento dei ricavi attesi a regime.

Nel corso dei primi due anni della Concessione, in corrispondenza della realizzazione degli Interventi, si ipotizza attiva la gestione della casa per ferie, oggi gestita dal Comune in economia, e del forno, con un ricavo annuo stimato pari a circa 14.000 euro IVA esclusa.

RICAVI DI GESTIONE – RIEPILOGO

valori in euro (IVA e inflazione escluse)

Voci	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	A regime
Canone base Concedente	226.000*	339.000	339.000	339.000	339.000	339.000	339.000	339.000
Canone aggiuntivo Concedente	50.000	30.000	30.000	20.000	20.000	-	-	-
Attività di coltivazione	-	13.067	26.134	26.134	26.134	26.134	40.472	54.810
Attività di trasformazione	-	61.316	148.911	175.190	175.190	175.190	175.190	175.190
Integrazione ricavi (PAC)	-	2.450	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900
Attività agrituristica e didattica	14.000	14.000	79.548	99.435	113.640	113.640	113.640	113.640
Totale	290.000	459.833	628.493	664.658	678.863	658.863	673.202	687.540

Note: (*) 8 mesi, da maggio a dicembre 2019

Fonte: nostre elaborazioni.

Si prevedono tempi medi di incasso pari a 60 giorni.

1.7 Il valore del contratto

Il valore complessivo del contratto, ai sensi dell'art. 167 comma 1, D.Lgs. n. 50/2016 è pari a € 13.701.119.

L'importo indicato è costituito dalla sommatoria dei ricavi attesi del Concessionario, per tutta la durata della Concessione, comprensivi dell'adeguamento inflattivo ipotizzato e al netto dell'IVA.

1.8 I costi di gestione

I costi operativi a carico del Concessionario sono costituiti dai costi necessari per la gestione e manutenzione delle aree verdi (Parco della Chiusa e verde urbano incluso nella Concessione), per l'attività agricola e di trasformazione, per il personale e le spese generali.

A regime i costi operativi sono stimati pari a circa 505 mila euro annui IVA esclusa, di cui circa 215 mila per la gestione del verde urbano. Tale costo è quantificato nella misura dell'85% della spesa attualmente sostenuta dal Concedente, ipotizzando pertanto una marginalità operativa nell'ordine del 15%.

COSTI DI GESTIONE

valori in euro (IVA e inflazione escluse)

Voci	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	regime
Colture	3.250	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500
Meccanizzazione	3.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Costi di trasformazione	21.899	43.797	43.797	43.797	43.797	43.797	43.797	43.797
Spese fondiari e generali*	25.250	76.500	76.500	76.500	76.500	76.500	76.500	76.500
Manodopera interna	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800
Manodopera dipendente	53.700	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Costi diretti attività agrituristiche e didattiche	8.000	8.000	22.800	22.800	22.800	22.800	22.800	22.800
Costi di gestione Parco della Chiusa	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Costi di gestione verde urbano	143.650	215.475	215.475	215.475	215.475	215.475	215.475	215.475
Fidejussioni fase gestione**	1.514	1.514	1.514	1.514	1.514	1.514	1.514	1.514
Totale	323.063	490.586	505.386	505.386	505.386	505.386	505.386	505.386

Note (*) include le imposte sull'attività agricola;

(**) valore medio.

Fonte: nostre elaborazioni su dati studio agronomico.

I costi di gestione sono adeguati nel tempo sulla base di un indice di inflazione costante e ipotizzato pari all'1,2% annuo, in linea con l'assunzione relativa all'indice FOI.

Le spese relative alle fidejussioni in fase di gestione fanno riferimento da un lato alla cauzione definitiva a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi di prestazione dei servizi², e dall'altro ai costi legati alle richieste di rimborso del credito IVA maturato. Con riferimento a quest'ultima, il modello finanziario ipotizza un costo per le fidejussioni pari al 2% dell'importo garantito per i primi due anni di attività, e successivamente un costo relativo al visto di conformità pari al 2% dell'importo dei rimborsi richiesti³.

Il modello prevede tempi medi di pagamento dei fornitori pari a 60 giorni.

1.9 La manutenzione straordinaria

Ai fini del modello finanziario si prevede l'accantonamento in un apposito fondo di riserva (O&MRA – Operation & Maintenance Reserve Account) delle somme necessarie a finanziare gli interventi di manutenzione straordinaria necessari al mantenimento della piena funzionalità degli Interventi realizzati nonché delle somme necessarie ad effettuare gli interventi di manutenzione non programmabile dei parchi.

Il fondo O&MRA è pertanto così articolato:

- accantonamento annuo pari a € 55.500, IVA e inflazione escluse, da destinare agli interventi di manutenzione non programmabile dei parchi, a partire dall'avvio della gestione del verde urbano (maggio 2019);
- accantonamento annuo pari a € 6.000, IVA e inflazione escluse, da destinare all'attività di manutenzione straordinaria, a partire dalla fine dei lavori, che nel modello finanziario corrisponde al terzo anno della Concessione.

Ai fini del modello finanziario si prevede di utilizzare il fondo integralmente entro il termine di durata della Concessione, con utilizzi in media ogni 5 anni per gli interventi di manutenzione straordinaria e annuali per gli interventi di manutenzione non programmabile dei parchi.

1.10 Altre assunzioni

Ai fini dell'elaborazione del piano finanziario le ulteriori ipotesi di lavoro utilizzate sono le seguenti:

- Ai fini del calcolo delle imposte dirette si applica a titolo prudenziale il regime fiscale ordinario a tutte le attività, in quanto la fiscalità effettiva dipenderà da diversi fattori tra cui la natura giuridica degli operatori, le modalità di aggregazione degli stessi nonché l'eventuale opzione esercitabile per il regime forfettario sulle attività agrituristiche;
- con riferimento ai prodotti agricoli, si applica generalmente l'aliquota iva ridotta del 4%, ad eccezione delle erbe officinali (lavanda) per la quale è prevista l'aliquota ordinaria del 22% e dei prodotti trasformati (10%);
- si applica l'aliquota IVA ridotta pari al 10% sui ricavi relativi alle attività agrituristiche e didattiche;
- ai costi di gestione, ad eccezione della manodopera, si applica prudenzialmente l'aliquota IVA in misura ordinaria pari al 22%.

² L'importo garantito è pari al 10% del costo annuo operativo di esercizio a regime, pertanto pari a circa 51.000 euro.

³ Le fidejussioni hanno una durata prevista pari a tre anni.

1.11 La metodologia utilizzata

La metodologia utilizzata ai fini della presente analisi fa riferimento ai seguenti strumenti:

- *discounted cash flow analysis*, che prevede la stima dei flussi di cassa netti generati da tutte le componenti del progetto (realizzazione degli interventi, gestione operativa, servizio del debito, fiscalità) e il calcolo dei relativi indicatori finanziari di sintesi, con particolare riferimento a:
 - Tasso Interno di Rendimento (TIR) dei mezzi propri (*post tax e post finance*), che rappresenta il principale indicatore del rendimento dei mezzi propri investiti dal concessionario nell'iniziativa progettuale. Il TIR dei mezzi propri è calcolato infatti sulla base del flusso di cassa netto disponibile per gli investitori, al netto delle imposte e del servizio del debito (*free cash flow to equity*);
 - Tasso Interno di Rendimento (TIR) di progetto, che rappresenta il rendimento atteso del progetto a prescindere dalla struttura finanziaria dello stesso. Tale indicatore è calcolato sulla base dei flussi di cassa operativi del progetto, al netto degli investimenti e della fiscalità⁴.
 - Indicatori di bancabilità, in particolare:
 - DSCR (*Debt Service Cover Ratio*), costituito in ogni periodo dal rapporto tra il flusso di cassa operativo disponibile, al netto delle imposte, e il servizio del debito. Il DSCR rappresenta il principale indicatore della capacità del progetto di rimborsare il debito contratto senza pregiudicare la liquidità della gestione. Il valore dell'indicatore deve essere in ogni periodo superiore all'unità;
 - LLCR (*Loan Life Cover Ratio*) costituito in ogni periodo dal rapporto tra il valore attuale del flusso di cassa operativo disponibile fino al termine del periodo di rimborso e il debito residuo del periodo stesso;
 - *Payback period*, che misura il tempo di ritorno per i mezzi propri investiti dal concessionario nell'iniziativa progettuale, ed è costituito dal numero di anni necessari perché il valore cumulato del flusso di cassa netto disponibile per i mezzi propri raggiunga un valore positivo.
- Pianificazione economica e finanziaria di lungo periodo, che prevede la predisposizione di un bilancio sintetico pro-forma, costituito da Conto Economico e Stato Patrimoniale, finalizzato alla corretta quantificazione delle imposte sul reddito nonché alla verifica della solidità patrimoniale del progetto.

Tali strumenti richiedono la predisposizione di un modello economico e finanziario in grado di quantificare i flussi di cassa attesi generati dal progetto e tale da consentire tutte le simulazioni necessarie alla verifica della sostenibilità del progetto a fronte dei diversi possibili stati di natura che influiscano sulle variabili rilevanti.

Nel caso specifico i dati di input del modello sono costituiti da:

- costi di realizzazione;
- tempi di attuazione dei lavori (inizio – fine lavori e ripartizione temporale delle relative uscite);
- struttura finanziaria e costo stimato del debito;
- durata della concessione;
- costi di esercizio;
- ricavi di esercizio;
- stima relativa all'andamento dei prezzi nel corso della durata della concessione;

⁴ In questo caso il carico fiscale è determinato in assenza di interessi passivi.

- fiscalità⁵.

⁵ Aliquota IRES applicata: 24%. Aliquota IRAP applicata: 3,9%, così come indicato nella tabella delle aliquote IRAP in vigore nella Regione Emilia Romagna, aliquota ordinaria.

2. OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO

2.1 La sostenibilità del progetto

Sulla base delle ipotesi sin qui formulate, il progetto risulta sostenibile, con un tasso interno di rendimento dei mezzi propri nell'ordine del 6% e un tasso interno di rendimento di progetto nell'ordine del 5,0%, superiore al costo ipotizzato per il debito. I livelli contenuti di redditività del progetto appaiono coerenti con le finalità sociali del medesimo.

Gli indicatori di copertura del debito indicano inoltre la capacità del progetto di rimborsare i finanziamenti contratti.

Tabella 1

GLI INDICATORI FINANZIARI DI SINTESI DEL PROGETTO

Unità di misura varie

Indicatori	u.d.m.	valori
TIR di progetto	%	5,04%
TIR dei mezzi propri <i>post-tax e post-finance</i>	%	5,92%
<i>payback period</i>	anni	16,0
DSCR medio	-	1,30
DSCR minimo	-	1,30
LLCR medio	-	1,33
LLCR minimo	-	1,32

Fonte: nostre elaborazioni.

2.2 Analisi di sensibilità

L'analisi di sensibilità ha lo scopo di verificare la sensibilità del modello finanziario, in termini di rendimento, al variare dei principali elementi di input, in particolare:

- Importo dei costi di realizzazione;
- Importo del canone annuo corrisposto dal Concedente;
- Importo degli altri ricavi di gestione (attività agricola, trasformazione, agriturismo e didattica);
- Importo annuo complessivo dei costi di gestione.

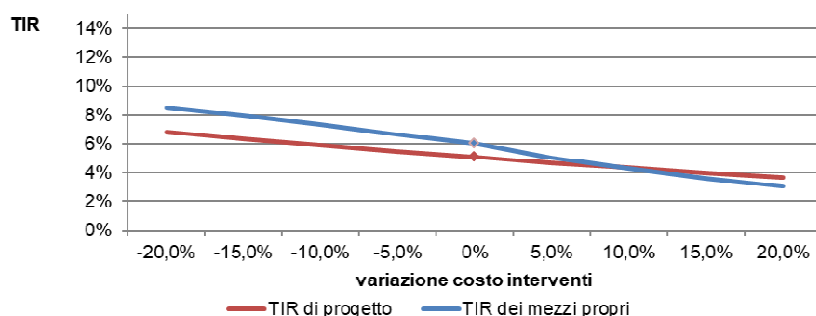
Le analisi di sensibilità sono effettuate a parità di tutte le altre condizioni di base del modello finanziario.

2.2.1 I costi di realizzazione

Il costo dei lavori costituisce una delle variabili di rilievo nella fattibilità del progetto, ed esprime il rischio di costruzione del Concessionario.

ANALISI DI SENSIBILITÀ – COSTI DI REALIZZAZIONE E RENDIMENTO

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

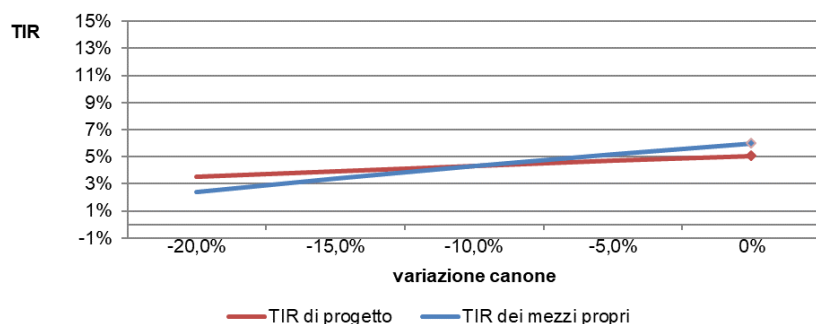
Il modello finanziario appare sensibile rispetto a variazioni nel costo di realizzazione dell'opera. L'incremento massimo sostenibile dell'investimento è nell'ordine del 5%, seppure con una riduzione del rendimento del progetto (dal 5,0% al 4,7%) e dei mezzi propri investiti (dal 5,9% al 5,0% circa)⁶.

2.2.2 Il Canone annuo

L'ammontare del Canone annuo appare come la variabile di maggior rilievo ai fini della sostenibilità del modello finanziario.

ANALISI DI SENSIBILITÀ – CANONE ANNUO E RENDIMENTO

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario appare molto sensibile rispetto a variazioni del Canone annuo. La riduzione massima sostenibile è infatti nell'ordine dell'1%, senza compromettere la bancabilità del progetto. Il rimborso del debito, nell'ipotesi di Canone annuo diminuito dell'1%, avviene in 14 anni, consentendo il rispetto del livello minimo imposto per il DSCR, con un rendimento di progetto del 4,7% circa e con un rendimento dei mezzi propri nell'ordine del 5,1%.

⁶ L'analisi di sensibilità relativa al costo degli Interventi è stata condotta ipotizzando che l'aumento dei costi di realizzazione sia finanziato tramite mezzi propri, mentre gli scenari di riduzione dell'investimento comportano un minore ricorso all'indebitamento.

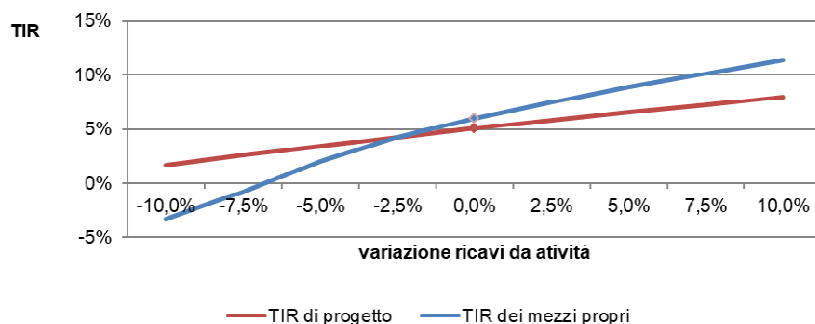
2.2.3 Ricavi da altre attività

L'ammontare dei ricavi derivanti dalle attività all'interno del Parco (agricole, ricettive, etc.) costituisce una delle variabili di maggior rilievo ai fini della sostenibilità del modello finanziario ed esprime il rischio di mercato a carico del Concessionario. La contrazione dei ricavi può derivare da una minore saturazione dei posti disponibili per le attività ricettive e didattiche oppure dall'andamento sfavorevole della produzione agricola.

Figura 1

ANALISI DI SENSIBILITÀ – RICAVI DA ATTIVITÀ E REDIMENTO

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario appare molto sensibile rispetto a variazioni dei ricavi da attività. La riduzione massima sostenibile è infatti nell'ordine del 2% senza compromettere la bancabilità del progetto, con un rendimento di progetto pari al 4,4% e dei mezzi propri pari al 4,5%. In tale scenario ai fini del rispetto del valore minimo del DSCR la durata del rimborso del finanziamento dovrebbe aumentare da 13,5 a 14,5 anni.

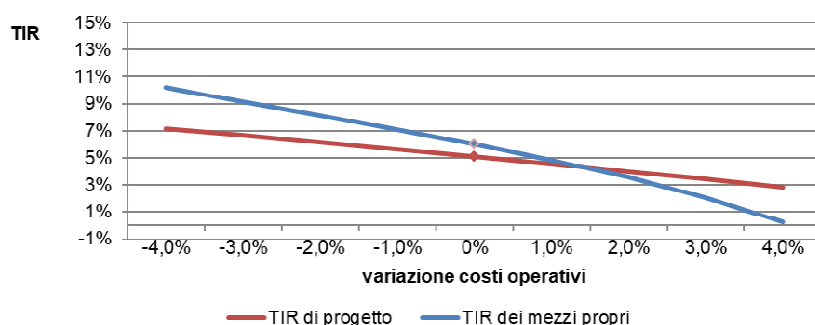
2.2.4 Costi operativi

Una variazione dei costi di gestione è una variabile rilevante ai fini della sostenibilità del progetto, ed esprime il rischio di gestione a carico del concessionario.

Figura 2

ANALISI DI SENSIBILITÀ - COSTI OPERATIVI E RENDIMENTO

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario appare molto sensibile a variazioni nei costi operativi. Le simulazioni mostrano che il progetto è in grado di sostenere, senza compromettere la sostenibilità economica, varia-

zioni in aumento dei costi operativi nell'ordine dell'1%, a fronte di una riduzione del rendimento del progetto (4,5% circa) e dei mezzi propri investiti (4,7%). In tale scenario è inoltre necessario ipotizzare un periodo di rimborso del debito pari a 14,5 anni al fine di mantenere il livello del DSCR superiore a 1,30x.

3. INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Gli elementi di carattere quantitativo e desumibili dal piano finanziario sono i seguenti:

- Canone annuo base corrisposto dal Concedente, pari a € 339.000,00 IVA e inflazione escluse, di cui € 283.500 suscettibili di ribasso in sede di gara e € 55.500 da destinare accantonamento annuo al fondo O&MRA finalizzato agli interventi di manutenzione non programmabile dei parchi;
- Canone annuo aggiuntivo corrisposto dal Concedente per i primi 5 anni della Concessione, pari complessivamente a € 150.000 IVA e inflazione escluse.

SERVIZIO INTEGRATO DI GESTIONE DEL VERDE URBANO DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

OUTPUT SHEET: ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

Period begin Period end Year	totale									
	01-Jan-31 31-Dec-31 2031	01-Jan-32 31-Dec-32 2032	01-Jan-33 31-Dec-33 2033	01-Jan-34 31-Dec-34 2034	01-Jan-35 31-Dec-35 2035	01-Jan-36 31-Dec-36 2036	01-Jan-37 31-Dec-37 2037	01-Jan-38 31-Dec-38 2038		
Model	30-giu-38	20								
Construction	31-dic-20	2								
Operations	31-dic-37	18								

Conto Economico

Ricavi										
Coltivazione	€	929.833	63.245	64.004	64.772	65.550	66.336	67.132	67.938	-
Trasformazione	€	3.396.411	202.150	204.576	207.031	209.515	212.030	214.574	217.149	-
Attività agrituristiche	€	2.158.882	131.129	132.702	134.295	135.906	137.537	139.187	140.858	-
Integrazione ricavi (PAC, etc.)	€	36.493	6.654	5.722	6.791	5.860	5.930	6.002	6.074	-
Canone comunale	€	6.966.710	383.710	387.733	391.804	395.924	400.093	404.312	408.582	-
Canone aggiuntivo primi 5 anni	€	152.790	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Ricavi	€	13.701.119	785.888	794.737	803.692	812.755	821.926	831.208	840.601	-
Costi Operativi										
spese colture	€	(134.150)	(7.478)	(7.568)	(7.659)	(7.750)	(7.843)	(7.938)	(8.033)	-
spese allevamenti	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-
spese meccanizzazione	€	(123.831)	(6.903)	(6.986)	(7.069)	(7.154)	(7.240)	(7.327)	(7.415)	-
Spese attività di trasformazione	€	(903.309)	(50.387)	(50.992)	(51.604)	(52.223)	(52.850)	(53.484)	(54.126)	-
fondiarie e generali	€	(1.565.839)	(88.010)	(89.067)	(90.135)	(91.217)	(92.312)	(93.419)	(94.540)	-
manodopera interna	€	(59.188)	(3.221)	(3.260)	(3.299)	(3.339)	(3.379)	(3.419)	(3.460)	-
manodopera dipendente	€	(1.463.390)	(80.532)	(81.499)	(82.477)	(83.467)	(84.468)	(85.482)	(86.508)	-
spese attività agrituristiche	€	(452.223)	(26.231)	(26.545)	(26.864)	(27.186)	(27.512)	(27.843)	(28.177)	-
Costo di gestione verde cittadino	€	(4.482.977)	(247.896)	(250.871)	(253.881)	(256.928)	(260.011)	(263.131)	(266.289)	-
Costo di gestione verde Parco	€	(1.268.306)	(69.028)	(69.856)	(70.694)	(71.543)	(72.401)	(73.270)	(74.149)	-
Costo cauzione gestione	€	(21.302)	(1.150)	(1.173)	(1.187)	(1.202)	(1.216)	(1.231)	(1.245)	-
Costo fidelizzazione rimborso IVA	€	(9.811)	(33)	-	-	-	(39)	-	(0)	-
Accantonamento al fondo O&MRA	€	(1.269.459)	(70.754)	(71.603)	(72.462)	(73.331)	(74.211)	(75.102)	(76.003)	-
Totale Costi Operativi	€	(11.754.185)	(651.633)	(659.419)	(667.332)	(675.340)	(683.444)	(691.684)	(699.946)	-
EBITDA	€	1.946.934	134.255	135.318	136.360	137.415	138.482	139.524	140.655	-
EBITDA %		14%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	0%
Ammortamenti	€	(920.193)	(53.627)	(53.627)	(53.627)	(53.627)	(53.627)	(53.627)	(53.627)	-
EBIT	€	1.026.740	80.628	81.692	82.734	83.788	84.855	85.897	87.028	-
EBIT %	€	7%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	0%
Debito Senior: Interessi e spese	€	(377.262)	(11.939)	(8.517)	(4.705)	(970)	-	-	-	-
Total Oneri Finanziari	€	(377.262)	(11.939)	(8.517)	(4.705)	(970)	-	-	-	-
EBT	€	649.478	68.689	73.174	78.029	82.818	84.855	85.897	87.028	-
EBT %	€	5%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	10%	0%
Imposte sui redditi	€	(266.757)	(19.630)	(20.748)	(21.954)	(23.144)	(23.675)	(23.965)	(24.281)	-
RISULTATO NETTO	€	382.721	49.059	52.426	56.075	59.674	61.181	61.932	62.747	-
RN %		3%	6%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	0%

Stato Patrimoniale Sintetico

Attivo Immobilizzato										
Immobilizzazioni nette	€	321.761	268.134	214.507	160.880	107.254	53.627	0	0	0
Totale	€	321.761	268.134	214.507	160.880	107.254	53.627	0	0	0
Attivo Corrente										
Liquidità	€	325.589	353.548	379.922	448.935	554.915	669.775	794.814	-	-
Credito IVA	€	7.171	502	513	618	8.582	8.835	-	-	-
Crediti commerciali	€	127.541	128.953	130.362	131.828	133.292	134.773	136.272	-	-
Fondo O&MRA	€	38.923	46.293	53.752	61.299	33.585	41.315	-	-	-
Totale	€	499.224	529.296	564.568	642.680	730.374	854.698	931.086	-	-
Passività										
Debiti commerciali	€	(101.334)	(102.550)	(103.781)	(105.026)	(106.287)	(107.562)	(108.853)	-	-
Debito per Imposte	€	(1.005)	(1.118)	(1.206)	(1.190)	(531)	(201)	(316)	-	-
Debito IVA	€	-	-	-	-	-	-	(14)	(0)	(0)
Debito Senior	€	(211.854)	(127.174)	(43.966)	-	-	-	-	-	-
Fondo O&MRA	€	(38.923)	(46.293)	(53.752)	(61.299)	(33.585)	(41.315)	-	-	-
Totale	€	(563.116)	(277.135)	(202.705)	(167.516)	(140.403)	(149.168)	(109.183)	(0)	(0)
Capitale investito netto	€	467.869	520.296	576.370	636.044	697.225	759.157	821.904	0	0
Equity										
Mezzi propri investiti	€	439.183	439.183	439.183	439.183	439.183	439.183	439.183	-	-
Riserve di utili	€	(20.374)	28.686	81.112	137.187	196.861	258.042	319.974	-	-
Risultato di periodo	€	49.059	52.426	56.075	59.674	61.181	61.932	62.747	-	-
Total	€	467.869	520.296	576.370	636.044	697.225	759.157	821.904	-	-

SERVIZIO INTEGRATO DI GESTIONE DEL VERDE URBANO DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

OUTPUT SHEET: DATABOOK

Variabile	Unità di misura	Valore	Note
-----------	-----------------	--------	------

Timetable

Contratto

Data inizio	Date	01-Jan-19	
Durata	Semesters	38	19 anni
Data fine	Date	31-Dec-37	

Costruzione

Data inizio	Date	01-Jan-19	
Durata	Semesters	4	2 anni
Data fine	Date	31-Dec-20	

Gestione

Data inizio	Date	01-Jan-19	
Durata	Semesters	38	19 anni
Data fine	Date	31-Dec-37	

Input Economici

Investimento

LAVORI

S. Margherita consolidamento e ristrutturazione	€	543.000	
S. Margherita ristrutturazione	€	33.000	
Interventi di messa in sicurezza	€	173.500	
Interventi per le dotazioni	€	113.500	
Altri interventi (recupero/impianto coltivazioni)	€	40.196	
ONERI ACCESSORI	€	3.613	
Fidejussioni fase costruzione	€	3.613	
Rimborso spese procedura	€	13.385	
Totale	€	920.193	

Interessi e IVA CapEx

Oneri finanziari complessivi	€	377.262	interessi passivi e commissioni bancarie complessivi
Oneri finanziari fase lavori	€	64.690	interessi passivi e commissioni bancarie anni 1 e 2
Fabbisogno IVA fase lavori	€	316.015	

Ammontare complessivo dell'investimento

Fabbisogno finanziario fase lavori (IVA inclusa)	€	984.883	lavori iniziali + oneri finanziari fase lavori
		1.475.462	lavori iniziali + oneri finanziari fase lavori + fabbisogno IVA + accantonamento O&MRA + gestione

Valore del contratto

	€	13.701.119	ricavi complessivi al netto dell'IVA e comprensivi dell'inflazione
--	---	-------------------	--

Ricavi annui a regime

Coltivazione	€	54.810	
Trasformazione	€	175.190	
Attività agrituristiche	€	113.640	
Integrazione ricavi (PAC, etc.)	€	4.900	
Canone comunale	€	339.000	
Totale ricavi a regime		687.540	

Canone aggiuntivo primi 5 anni

	€	150.000	importo complessivo
--	---	---------	---------------------

Costi operativi annui a regime

spese colture	€	6.500	
spese meccanizzazione	€	6.000	
Spese attività di trasformazione	€	43.797	
fondiarie e generali	€	76.500	
manodopera interna	€	2.800	
manodopera dipendente	€	70.000	
spese attività agrituristiche	€	22.800	
Costo di gestione verde cittadino	€	215.475	
Costo di gestione verde Parco	€	60.000	
totale costi operativi		503.872	escluso accantonamento O&MRA
Costo cauzione gestione	€	1.008	
Costo fidejussione rimborso IVA	€	506	dato medio (importo decrescente)
Totale costi a regime	€	505.386	

Accantonamento complessivo al fondo O&MRA

di cui manutenzione straordinaria	€	1.138.000	Inflazione esclusa
di cui manutenzione non programmabile parchi	€	102.000	17 anni (dal 2020)
	€	1.036.000	18 anni e 8 mesi (da maggio 2019)

Accantonamento annuo al fondo O&MRA

di cui manutenzione straordinaria	€	61.500	
di cui manutenzione non programmabile parchi	€	6.000	
	€	55.500	

Giorni Credito / Debito

Giorni credito	Day(s)	60	
Giorni debito	Day(s)	60	escluso personale

Inflazione

FOI	% p.a.	1,20%	Ministero delle Finanze, tasso di inflazione effettivo 2017
quota investimenti	% p.a.	0,00%	

SERVIZIO INTEGRATO DI GESTIONE DEL VERDE URBANO DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO

OUTPUT SHEET: DATABOOK

Variabile	Unità di misura	Valore	Note
-----------	-----------------	--------	------

Input Finanziari

Fonti di Finanziamento

Equity	% delle fonti IVA esclusa	30%	
Debito	% delle fonti IVA esclusa	70%	
Equity	€	439.183	
Debito	€	1.036.278	
Totale Fonti	€	1.475.461	

Debito Senior

Apertura	Date	01-Jan-19	
Periodo di utilizzo	Yr(s)	2,0	
Periodo di rimborso (effettivo)	Yr(s)	13,5	
Metodo di rimborso	Method	Target DSCR	
DSCR Target	x	1,30	
Tasso di interesse di riferimento	%	4,50%	ipotesi
Spread debito senior	%	0,00%	
Spese di istruttoria	% of Facility	2,00%	
Commitment Fee	% of Facility (undrawn)	0,25%	
Imposta sostitutiva	% of Facility	0,25%	

Input Fiscalità

Ammortamento

S. Margherita consolidamento e ristrutturazione	Yr(s) of Depreciation	17,0	
S. Margherita ristrutturazione	Yr(s) of Depreciation	17,0	
Ristrutturazione Montagnola di Sopra	Yr(s) of Depreciation	17,0	
Interventi di messa in sicurezza	Yr(s) of Depreciation	17,0	
Interventi per le dotazioni	Yr(s) of Depreciation	18,0	
Altri interventi (recupero/impianto coltivazioni)	Yr(s) of Depreciation	18,0	
Fidejussioni fase costruzione	Yr(s) of Depreciation	17,0	

Imposte sui Redditi

IRES	%	24,00%	
IRAP	%	3,90%	

TIR di progetto (pre finance)	%	5,04%	
TIR dei mezzi propri (post tax post finance)	%	5,92%	
payback period	Yr(s)	16,00	
DSCR medio	indice	1,30	
DSCR minimo	indice	1,30	
LLCR medio	indice	1,33	
LLCR minimo	indice	1,32	