



**COMUNE DI  
TARANTO**

COMUNE di TARANTO  
DIREZIONE GRANDI OPERE - APPALTI/CONTRATTI  
Palazzo D'Aquino - Pendio la Riccia, 74123 Taranto  
Cod. Fisc. 80008750731 – P. IVA 00850530734

<http://www.comune.taranto.it> P.E.C.: [grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

## Comune di Taranto

### **AVVISO PUBBLICO PER LA SOLLECITAZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP) FINALIZZATE ALL’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI REALIZZATI PER I GIOCHI DEL MEDITERRANEO 2026 (art. 193 comma 16 del d.lgs. 36/2023) – Allegato 4**

*Linee guida per la redazione del Piano Economico – Finanziario da parte degli  
operatori*

---

Premessa.....	2
1. Perimetro e struttura del PEF .....	2
2. Durata e fasi della concessione.....	7
3. Cronoprogramma, investimenti e fabbisogno iniziale.....	7
4. Ricavi gestionali .....	8
5. Costi gestionali.....	9
6. Manutenzioni .....	10
7. Capitale circolante netto .....	11
8. Inflazione e fiscalità.....	11
9. Fonti di finanziamento e struttura finanziaria.....	11
10. Indicatori di equilibrio economico – finanziario .....	12
11. Principali rischi dell'operazione .....	15

## **Premessa**

---

Il presente Allegato fornisce le linee guida per la redazione del Piano Economico-Finanziario ("PEF") che gli operatori economici dovranno predisporre a corredo delle proposte formulate ai sensi dell'art. 193, comma 3 del D.Lgs. 36/2023 ("Codice") nell'ambito dell'Avviso pubblico per la sollecitazione di proposte di PPP finalizzate all'affidamento in concessione degli impianti sportivi realizzati per i Giochi del Mediterraneo Taranto 2026.

La finalità delle presenti linee guida è garantire un sufficiente livello di confrontabilità tra le diverse proposte che potranno pervenire, pur lasciando agli operatori economici ampia autonomia nella definizione delle proprie ipotesi di progetto.

Gli operatori dovranno fornire il **PEF in formato PDF**, firmato digitalmente e asseverato ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 entro i termini e con le modalità indicate nell'Avviso. Unitamente al file PDF, dovrà essere trasmesso il file **in formato Excel** (.xls, .xlsx, .xlsm) utilizzato per generare il PEF, con formule aperte e macro attive, al fine di consentire all'Ente concedente di effettuare le necessarie verifiche.

Il PEF dovrà fare unicamente riferimento ad elementi e circostanze riconducibili all'attività oggetto della proposta ed essere redatto secondo i principi di oggettività e razionalità. Inoltre, dovrà essere coerente con gli altri elaborati da trasmettere previsti dal Codice di cui all'art. 6-bis dell'allegato 1.7.

Il PEF dovrà inoltre essere corredato da una **Relazione illustrativa**, in cui siano riportate le assunzioni e le stime economico – finanziarie alla base del PEF medesimo (inclusi i razionali e i riferimenti che hanno determinato tali stime), nonché gli elementi costitutivi dell'offerta.

Le presenti linee guida si applicano sia alle proposte aventi ad oggetto concessione di costruzione e gestione delle strutture sia concessioni di servizi. Si precisa che, nelle concessioni di servizi in cui siano previsti eventuali interventi di adeguamento, tutte le successive sezioni si applicano se pertinenti. Il PEF, infatti, deve consentire la verifica dell'equilibrio economico-finanziario e del trasferimento del rischio operativo indipendentemente dalla presenza o meno di lavori in senso proprio.

Resta fermo che, nell'ambito delle successive fasi di valutazione, l'Ente concedente potrà richiedere le modifiche o integrazioni al PEF che si rendano necessarie per assicurarne la coerenza con il progetto, con la Bozza di convenzione, con la matrice dei rischi e con le esigenze di pubblico interesse rappresentate dall'Amministrazione.

Si rimanda alle sezioni successive per le indicazioni prettamente operative da tenere in considerazione nell'ambito della elaborazione del PEF e relativa documentazione.

### **1. Perimetro e struttura del PEF**

---

Le proposte di PPP potranno avere ad oggetto una concessione di costruzione e gestione delle strutture ovvero, in alternativa, una concessione di servizi, e potranno essere formulate con riferimento a uno o più dei seguenti impianti sportivi:

- Pala Ricciardi e Campo scuola Salinella;
- Impianto sportivo Pala Mazzola;
- Impianto natatorio Torre D'Ayala;

Si rimanda alla dataroom appositamente predisposta da codesta Amministrazione contenente la



**COMUNE DI  
TARANTO**

**COMUNE di TARANTO**  
**DIREZIONE GRANDI OPERE - APPALTI/CONTRATTI**  
**Palazzo D'Aquino - Pendio la Riccia, 74123 Taranto**  
**Cod. Fisc. 80008750731 – P. IVA 00850530734**

<http://www.comune.taranto.it> P.E.C.: [grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

documentazione tecnico-progettuale relativa a ciascun impianto.

Nel caso in cui la proposta riguardi più impianti, il PEF potrà essere presentato in forma aggregata, a condizione che siano chiaramente identificabili le componenti economiche riferibili a ciascun impianto.

Il PEF predisposto da ciascun operatore dovrà, a partire dai suoi dati di input, fornire almeno i seguenti prospetti con indicazione dettagliata degli elementi di calcolo utilizzati nella redazione del modello:

- A. **Foglio di input**, contenente tutte le indicazioni relative agli input di natura tecnica, economica e finanziaria, funzionali alla strutturazione dei vari calcoli alla base del Piano, ed alle assunzioni a questi collegate;
- B. **Prospetto Fonti- Impieghi** relativo al periodo dei lavori (ove previsto) o di allestimento; si fornisce nel seguito uno schema esemplificativo:

<i>Fonti</i>	Ammontare (€)
Finanziamento da prima linea di debito	[...]
Finanziamento da seconda linea di debito (e.g. linea IVA)	[...]
Finanziamento soci	[...]
Capitale sociale	[...]
Altro (es. eventuali contributi pubblici)	[...]
<b>Totale Fonti</b>	<b>[...]</b>
<i>Impieghi</i>	
Investimenti	[...]
IVA sugli investimenti	[...]
Oneri finanziari capitalizzati	[...]
DSRA	[...]
Altro (da specificare)	[...]
<b>Totale Impieghi</b>	<b>[...]</b>

*Tabella 1. Schema esemplificativo del prospetto "Fonti e Impieghi"*

- C. **Quadro economico e cronoprogramma degli investimenti o interventi** (ove previsti);
- D. **Fonti di Finanziamento e condizioni** (durata, tassi, fees bancarie, piano di ammortamento del/dei finanziamento/i etc.);
- E. **Conto Economico previsionale**; si fornisce nel seguito uno schema esemplificativo:

**COMUNE DI  
TARANTO**

COMUNE di TARANTO  
DIREZIONE GRANDI OPERE - APPALTI/CONTRATTI  
Palazzo D'Aquino - Pendio la Riccia, 74123 Taranto  
Cod. Fisc. 80008750731 – P. IVA 00850530734

<http://www.comune.taranto.it> P.E.C.: [grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

<i><b>Totale ricavi</b></i>	<b>Anno 1</b>	<b>Anno 2</b>	<b>Anno 3</b>	<b>[...]</b>	<b>Totale</b>
	<b>(€)</b>	<b>(€)</b>	<b>(€)</b>		<b>(€)</b>
Ricavi da utenza diretta	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Ricavi da utilizzo impianti da parte di terzi	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Ricavi da organizzazione di eventi sportivi	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Ricavi da attività commerciali accessorie	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Ricavi da sponsorizzazioni e pubblicità	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Ricavi da corrispettivo da Ente concedente (canone di disponibilità e canone di gestione)	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Ricavi da contributi pubblici	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Altri ricavi (da specificare)	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
<b><i>Totale costi</i></b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>
Costo del personale	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Costi energetici e utenze	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Costi di manutenzione (da specificare)	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Costi per servizi esternalizzati	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Fidejussioni e assicurazioni	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Costi SPV	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Canone di concessione (ove previsto)	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
Altri costi operativi (da specificare)	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>EBITDA</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>
Ammortamenti e svalutazioni	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>EBIT</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>
Oneri finanziari	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>EBT</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>
Imposte	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>Utile / (perdita) di periodo</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>

Tabella 2. Schema esemplificativo del prospetto "Conto Economico"



F. **Stato Patrimoniale previsionale**, si fornisce nel seguito uno schema esemplificativo:

<i>Attivo</i>	Anno 1 (€)	Anno 2 (€)	Anno 3 (€)	[...]
Immobilizzazioni materiali	-- €	-- €	-- €	-- €
Immobilizzazioni immateriali	-- €	-- €	-- €	-- €
Oneri finanziari capitalizzati	-- €	-- €	-- €	-- €
Crediti commerciali	-- €	-- €	-- €	-- €
Altri crediti (e.g. contributo pubblico, ove richiesto e concesso)	-- €	-- €	-- €	-- €
Crediti IVA	-- €	-- €	-- €	-- €
Crediti tributari	-- €	-- €	-- €	-- €
Disponibilità liquide	-- €	-- €	-- €	-- €
DSRA	-- €	-- €	-- €	-- €
MRA (Maintenance Reserve Account) (eventuale)	-- €	-- €	-- €	-- €
Altro (da specificare)	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>Totale Attivo</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>
<i>Passivo</i>	-- €	-- €	-- €	-- €
Capitale sociale	-- €	-- €	-- €	-- €
Riserve e utili/(perdite) portati a nuovo	-- €	-- €	-- €	-- €
Utile / (perdita) di periodo	-- €	-- €	-- €	-- €
Finanziamenti bancari (e.g. medio/lungo termine, linea IVA)	-- €	-- €	-- €	-- €
Finanziamento soci	-- €	-- €	-- €	-- €
Debiti commerciali	-- €	-- €	-- €	-- €
Debiti IVA	-- €	-- €	-- €	-- €
Debiti tributari	-- €	-- €	-- €	-- €
Fondo rischi e oneri	-- €	-- €	-- €	-- €
Risconti passivi (e.g. contributo pubblico, ove richiesto e concesso)	-- €	-- €	-- €	-- €
Altro (da specificare)	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>Totale Passivo</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>



Tabella 3. Schema esemplificativo del prospetto "Stato Patrimoniale"

G. **Flussi di Cassa previsionali**, si fornisce nel seguito uno schema esemplificativo:

<i>Free Cash Flow from Operations (FCFO)</i>	Anno 1 (€)	Anno 2 (€)	Anno 3 (€)	[...]	Totale (€)
EBITDA	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-) Imposte figurative	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-) Investimenti	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-/+ ) Variazione del capitale circolante netto	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-/+ ) Flussi della gestione IVA	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>FCFO (Unlevered)</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>
(+) Imposte figurative	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-) Imposte effettivamente pagate	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>FCFO (Levered)</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>
(+) Erogazione finanziamenti bancari	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-) Rimborso finanziamenti bancari	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-) Interessi passivi finanziamenti bancari	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-) Financing fees	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-/+ ) Incremento / decremento riserve (e.g. eventuale DSRA, MRA etc.)	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>FCFE (FCFO Levered + erogazione finanziamento – servizio del debito)</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>
(+) Versamenti equity	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(+) Finanziamento soci	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-) Rimborso finanziamento soci	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-) Eventuali interessi per finanziamento soci	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
(-) Distribuzione dividendi	-- €	-- €	-- €	-- €	-- €
<b>Flusso di cassa netto (FCFE + flussi di cassa dell'Equity)</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>	<b>-- €</b>

*Tabella 4. Schema esemplificativo del prospetto "Rendiconto Finanziario"*

H. **WACC;**

I. **indicatori di redditività e di sostenibilità finanziaria (cd. indicatori di equilibrio economico-finanziario).**

Con riferimento ai punti H e I si rimanda per maggiori dettagli alla sezione 10 delle presenti linee guida.

I prospetti previsionali di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Flussi di Cassa dovranno essere redatti su base annuale e semestrale, per tutta la **durata della concessione**.

Gli operatori potranno comunque aggiungere altri prospetti a condizione di darne opportuna giustificazione e fornendo ogni dettaglio utile circa la metodologia di redazione.

In caso di concessione di servizi che prevedano interventi andrà esplicitato il fabbisogno iniziale, correlato all'avvio della gestione, e data opportuna evidenza all'interno della Relazione illustrativa.

## **2. Durata e fasi della concessione**

---

L'operatore economico dovrà indicare nel PEF la **durata della concessione** proposta, motivandone la coerenza rispetto al recupero degli eventuali investimenti previsti, ai tempi di ammortamento e al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

La durata complessiva della concessione dovrà essere articolata in **fasi** chiaramente identificate, coerenti con il cronoprogramma e con la natura della proposta.

In caso di concessione di costruzione e gestione, le fasi di riferimento sono:

- (i) Fase di costruzione;
- (ii) Fase di gestione.

In caso di concessione di servizi invece si farà riferimento a:

- (i) Fase di allestimento (ove prevista);
- (ii) Fase di gestione.

Per ciascuna fase, si richiede chiara indicazione all'interno del PEF della durata prevista, della decorrenza e delle principali ipotesi sottostanti.

## **3. Cronoprogramma, investimenti e fabbisogno iniziale**

---

Il PEF dovrà rappresentare in modo chiaro il fabbisogno finanziario complessivo connesso all'avvio dell'iniziativa, modulato in funzione della natura della proposta; qualunque eventuale intervento che l'operatore intenda realizzare dovrà essere ad ogni modo congruo al fine di assicurare il costante, regolare e sicuro svolgimento del servizio.

In particolare, sia nel caso di concessione di costruzione e gestione, che nel caso di concessione di servizi che preveda interventi iniziali, il PEF dovrà riportare il dettaglio degli investimenti o interventi (ove previsti), con indicazione dell'importo stimato per ciascuna voce di costo, della relativa natura (e.g. forniture, dotazioni strumentali, allestimenti, interventi di miglioramento

funzionale, oneri tecnici e amministrativi, somme a disposizione della stazione appaltante eventualmente poste a carico del proponente, etc.) e delle ipotesi di stima considerate.

Ove la proposta preveda la realizzazione di lavori sugli impianti, ovvero di interventi/allestimenti, il PEF dovrà includere un quadro economico dettagliato e il relativo **cronoprogramma**.

Il fabbisogno iniziale dovrà includere, tutti gli eventuali **costi di strutturazione dell'iniziativa** (es. oneri finanziari in fase di investimento, *commitment fees*, *arranging fees*, *agency fees*, DSRA,...).

All'interno del PEF si dovrà dare evidenza dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, secondo l'Art. 193 del D. Lgs. 36/2023, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 c.c..

Inoltre, nel PEF e nella relativa Relazione andranno esplicitate e indicate le spese relative alla manodopera.

Tutti gli interventi previsti dall'operatore dovranno risultare interamente ammortizzati entro il termine previsto del contratto non prevedendo alcun valore residuo dell'opera; difatti sarà previsto che gli impianti concessi in gestione, unitamente ad eventuali opere realizzate e attrezzature installate dal concessionario durante il periodo di concessione, "passano nella piena disponibilità del concedente di diritto e a titolo gratuito, liberi da vincoli o gravami di qualsivoglia natura, in ottimale stato di manutenzione e funzionamento, salvo usura ordinaria" (Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione delle opere pubbliche in partenariato pubblico privato), ed in buono stato di conservazione.

#### **4. Ricavi gestionali**

---

Il PEF dovrà contenere un adeguato livello di dettaglio in relazione a ciascuna linea di ricavo.

I ricavi dovranno essere esposti in considerazione dello schema riportato nella sezione 1 delle presenti linee guida; inoltre, si invita l'operatore a tener conto nella redazione delle varie voci di ricavo di adeguati accorpamenti che consentano l'identificazione di driver economico – gestionali, come indicato nel seguito:

- A. Ricavi da utenza diretta (e.g. ingressi singoli, abbonamenti, corsi e scuole sportive, noleggio attrezzature);
- B. Ricavi da utilizzo impianti da parte di terzi (e.g. canoni/tariffe orarie da società e associazioni sportive, federazioni, enti di promozione sportiva per l'utilizzo degli impianti);
- C. Ricavi da organizzazione di eventi sportivi (e.g. competizioni, tornei) e non sportivi (e.g. concerti, manifestazioni, congressi, hospitality, servizi accessori legati agli eventi);
- D. Ricavi da attività commerciali accessorie (e.g. food & beverage, bar, ristorazione, merchandising, centro medico/fisioterapico, locazione di spazi commerciali etc.), coerenti con il perimetro concessorio;
- E. Ricavi da sponsorizzazioni e pubblicità (e.g. naming rights, partnership commerciali etc.);



**COMUNE DI  
TARANTO**

**COMUNE di TARANTO**  
**DIREZIONE GRANDI OPERE - APPALTI/CONTRATTI**  
**Palazzo D'Aquino - Pendio la Riccia, 74123 Taranto**  
**Cod. Fisc. 80008750731 – P. IVA 00850530734**

<http://www.comune.taranto.it> P.E.C.: [grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

- F. Ricavi da corrispettivoda Ente concedente (come nel seguito specificato, da identificare nelle due componenti di quota investimenti e quota servizi);
- G. Ricavi da contributi pubblici (e.g. bandi comunali/regionali/nazionali/europei, accesso al PNRR etc.);
- H. Altri ricavi (e.g. parcheggi, utilizzo di fondi di accantonamento per manutenzione straordinaria, ove previsti etc.).

L'operatore dovrà specificare le modalità di stima per ogni linea di ricavo illustrandosia nel PEF che nella Relazione i driver utilizzati (e.g. numero di utenti stimati, tariffe unitarie, tassi di occupazione, ore di utilizzo degli impianti, stagionalità, n. eventi, etc.) e le relative ipotesi sottostanti.

Fermo restando quanto riportato nell'Avviso, qualora l'operatore ritenesse necessario procedere con la richiesta di corrispettivi da parte dell'Ente concedente– previa giustificazione delle necessità al raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario -la quantificazione dei suddetti dovrà tenere conto del valore economico del diritto di superficie (o canone di utilizzo) eventualmente concesso (rif. sezione 5), in quanto quest'ultimo rappresenta comunque una forma di apporto pubblico all'operazione ai sensi dell'art. 177, comma 6, del D.Lgs. 36/2023.

Ciò premesso, gli eventuali corrispettivi (rif. linea di ricavo F) dovranno essere dettagliati nelle seguenti componenti:

- Quota investimenti (c.d. canone di disponibilità), a copertura degli oneri connessi al mantenimento dell'opera in piena efficienza, ivi incluse le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria programmata necessarie a garantire la disponibilità dell'impianto, nonché, ove applicabile, a parziale copertura del costo dell'investimento (ove previsto) e della relativa remunerazione. Il canone di disponibilità è fisso e non soggetto ad adeguamento inflattivo, in quanto correlato al recupero di costi di natura capitale, per definizione non soggetti a dinamiche inflattive nel corso della concessione;
- Quota servizi (c.d. canone di gestione), a copertura dei costi operativi sostenuti dall'operatore per l'erogazione dei servizi connessi alla gestione dell'impianto. Il canone di servizio può essere soggetto ad adeguamento inflattivo annuo, in quanto correlato a costi operativi per loro natura esposti alla dinamica dei prezzi.

Rispetto invece alla linea di ricavo G, i contributi pubblici in conto capitale devono essere rappresentati con il metodo indiretto.

Tutti i rischi relativi al conseguimento di minori ricavi rispetto a quelli stimati nel PEF sono a carico del concessionario, in coerenza con il principio di trasferimento del rischio operativo.

## **5. Costi gestionali**

---

Il PEF dovrà contenere un adeguato livello di dettaglio in relazione a ciascuna linea di costo.

I costi dovranno essere esposti in considerazione dello schema riportato nella sezione 1 delle presenti linee guida.

In linea con quanto indicato per i ricavi gestionali, al fine di garantire omogeneità, trasparenza e confrontabilità delle proposte, il PEF dovrebbe richiamare i seguenti accorpamenti, in modo da consentire l'identificazione dei driver economico – gestionali sottostanti:

- A. Costo del personale (e.g. personale diretto come tecnici, istruttori, addetti impianti, e personale indiretto, come amministrazione/direzione);
- B. Costi energetici e utenze (e.g. energia elettrica, gas/riscaldamento, acqua, telefonia e connettività etc.);
- C. Costi di manutenzione ordinaria (e.g. manutenzione impianti tecnici, strutture e aree



**COMUNE DI  
TARANTO**

**COMUNE di TARANTO**

**DIREZIONE GRANDI OPERE - APPALTI/CONTRATTI**

**Palazzo D'Aquino - Pendio la Riccia, 74123 Taranto**

**Cod. Fisc. 80008750731 – P. IVA 00850530734**

<http://www.comune.taranto.it> P.E.C.: [grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

- esterne, attrezzature sportive etc);
- D. Costi per servizi esternalizzati (e.g. acquisto di servizi quali pulizia e igienizzazione, vigilanza e sicurezza e altri eventuali servizi in outsourcing etc);
- E. Fideiussioni e assicurazioni (e.g. polizze RCT/RCO etc.);
- F. Spese generali e amministrative (e.g. costi di ufficio, consulenze professionali, sistemi gestionali, costi di costituzione società veicolo "SPV" etc.);
- G. Canone di utilizzo dovuto all'Ente concedente;
- H. Altri costi operativi (e.g. materiali di consumo, acquisto beni e materie prime, costi per certificazioni o adempimenti sportivi, TARI etc.);
- I. Componenti economiche non monetarie rilevanti ai fini del Conto Economico (e.g. accantonamenti annuali per manutenzioni straordinarie, ammortamenti annuali etc.).

Per ciascuna linea di costo, l'operatore dovrà illustrare sia all'interno del PEF che nella Relazione i driver utilizzati per la stima (e.g. numero di FTE, consumi stimati, tariffe unitarie di riferimento, ore di funzionamento dell'impianto etc.) e le relative ipotesi sottostanti.

Le stime dovranno tener conto della configurazione tecnica degli stessi (e.g. impianti di efficientamento energetico).

In particolare, qualora la proposta preveda la realizzazione di ulteriori investimenti suscettibili di generare efficienze operative (e.g. installazione di impianti fotovoltaici, BESS, sistemi di efficientamento energetico, etc.), l'operatore dovrà darne evidenza nel PEF e indicare l'impatto atteso in termini di risparmio annuo, illustrandone nella Relazione le principali ipotesi tecniche ed economiche adottate.

Inoltre, nel PEF e nella relativa Relazione andranno esplicitati e indicati i costi della manodopera.

Resta inteso inoltre che, in via del tutto eccezionale e limitatamente ai casi in cui i costi connessi alla gestione e/o agli interventi risultino palesemente non sostenibili senza ulteriore supporto pubblico, l'Ente concedente si riserva la facoltà di valutare la concessione di un ulteriore contributo pubblico e/o la riduzione del canone d'utilizzo dell'impianto, previa adeguata motivazione da parte dell'operatore nel PEF e nella Relazione illustrativa e fermo restando il trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore.

Con riferimento all'eventuale concessione del diritto di superficie (o canone di utilizzo) sull'impianto o su aree di pertinenza a favore dell'operatore economico, il PEF dovrà in ogni caso darne adeguata rappresentazione, indipendentemente dal fatto che tale diritto sia attribuito a titolo oneroso o a titolo gratuito. L'operatore dovrà indicare nella Relazione illustrativa il valore economico attribuito al diritto concesso e i criteri di stima adottati, nonché il relativo trattamento nel PEF.

## **6. Manutenzioni**

---

L'operatore dovrà considerare a proprio carico gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria programmata e non programmata, necessari per assicurare l'efficiente, sicura e duratura gestione degli impianti e di ogni manufatto incluso nel perimetro della concessione.

Nel PEF e nella Relazione, quindi, dovranno essere dettagliati i suddetti interventi manutentivi

con indicazione della relativa stima dei costi, delle principali ipotesi tecniche ed economiche adottate e, ove previsto, della ciclicità degli interventi.

Al termine del periodo di concessione è prevista la consegna degli impianti e dei beni all'Ente concedente in buono stato di conservazione.

## **7. Capitale circolante netto**

---

Gli operatori dovranno indicare nel PEF le ipotesi formulate in ordine alla gestione del **capitale circolante**, sia in fase di costruzione (ove prevista) che in fase di gestione. In particolare, dovranno essere esplicitati i principali driver adottati per la stima del capitale circolante netto, tra cui i giorni medi di incasso dei crediti commerciali ed i giorni medi di pagamento dei debiti commerciali.

Le ipotesi di incasso e pagamento assunte ai fini del calcolo del capitale circolante netto dovranno essere coerenti con le modalità di regolazione dei flussi economici previsti nella Bozza di Convenzione (con particolare riferimento ad eventuali contributi/corrispettivi/canoni previsti).

Al termine della concessione, il PEF dovrà prevedere il rilascio di cassa finale per il 100% delle disponibilità e la chiusura del saldo del capitale circolante netto, con completa estinzione dei crediti e debiti commerciali residui.

## **8. Inflazione e fiscalità**

---

Ai fini della predisposizione del PEF, gli operatori dovranno considerare un tasso di inflazione convenzionale fisso pari al 2%.

Nella Relazione illustrativa l'operatore dovrà indicare chiaramente le voci di costo e di ricavo assoggettate ad adeguamento inflattivo e le eventuali eccezioni.

Non dovranno essere soggetti ad adeguamento inflattivo i costi di investimento relativi agli eventuali interventi iniziali previsti.

Rispetto invece al **trattamento fiscale**, il PEF dovrà presentare il calcolo delle imposte dirette IRES e IRAP dovute e la gestione dell'IVA, anche alla luce dell'assetto societario/organizzativo prescelto. Il PEF dovrà evidenziare, in corrispondenza dell'ultimo anno della concessione, la chiusura di tutti i crediti/debiti tributari eventualmente maturati; è inoltre richiesta l'evidenza delle aliquote IVA applicate sugli eventuali investimenti, sui costi e sui ricavi gestionali.

**Resta inteso che sarà cura dell'operatore verificare, al momento della presentazione della proposta, le aliquote in vigore per ciascuna voce di costo e di ricavo prevista e la relativa base imponibile.**

## **9. Fonti di finanziamento e struttura finanziaria**

---

Gli operatori economici sono chiamati a predisporre il PEF assumendo, quale criterio generale e preferenziale, l'autosufficienza economico-finanziaria dell'operazione, senza previsione di contributi ulteriori rispetto a quelli eventualmente indicati nell'Avviso.

Qualora sia prevista da parte dell'operatore la richiesta di eventuali contributi, questi dovranno essere considerati all'interno del PEF giustificandone la necessità per il raggiungimento dell'equilibrio-economico finanziario e assicurandone la coerenza rispetto a quanto riportato nella

Bozza di Convenzione.

Nel PEF si dovrà dare evidenza dell'apporto di mezzi propri (Equitye, ove previsto, eventuale finanziamento soci) immessinell'iniziativa.

Ove la proposta preveda il ricorso all'indebitamento, nel PEF dovrà essere data evidenza di eventuali linee di finanziamento (Senior, Iva, etc.) per la copertura finanziaria dell'investimento e le relative condizioni (e.g. durata, tassi di interesse, preammortamento, *fees* bancarie, ...), della leva finanziaria consideratae del piano di ammortamento.

Il PEF dovrà altresì riportare le assunzioni e il calcolo del **Debt Service Coverage Ratio (DSCR)**, nonché del **Loan Life Coverage Ratio (LLCR)**. Per maggiori dettagli si rinvia alla sezione 10 delle presenti linee guida.

Si raccomanda di prevedere un'adeguata c.d. "coda" del debito, periodo intercorrente tra l'estinzione del finanziamento senior ed il termine della concessione, al fine di mitigare i rischi connessi alla fase finale della gestione.

Nella Relazione illustrativa devono essere adeguatamente riportate ipotesi relative alla struttura finanziaria e alle condizioni di mercato considerate (per le quali andranno richiamate le fonti informative utilizzate).

Infine, è facoltà dell'operatore corredare la proposta con eventuali evidenze preliminari di bancabilità dell'operazione (quali, a titolo esemplificativo, lettere di soft commitment o manifestazioni di interesse da parte di istituti finanziari).

## **10. Indicatori di equilibrio economico – finanziario**

---

Il PEF deve dare evidenza del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del progetto. Tale equilibrio sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio.

**L'equilibrio economico-finanziario dell'operazione si intende raggiuntoquandoilVAN di progetto ed il VAN dell'azionista sono prossimi allo zero, ovvero il TIR di Progetto è prossimo al WACC e il TIR Azionisti è prossimo al Ke.**

**In aggiunta, il raggiungimento dell'equilibrio deve presupporre la sostenibilità finanziaria dell'operazione, intesa come la capacità dei flussi di cassa generati dal progetto di garantire, ove previsto, il servizio del debito per l'intera durata del finanziamento. Tale sostenibilità è verificata attraverso il Debt Service Coverage Ratio (DSCR) e il Loan Life Coverage Ratio (LLCR), i cui valori dovranno risultare adeguati a garantire la copertura del servizio del debito in ciascun periodo.**

### **a. WACC e rendimento atteso dell'Equity (Ke)**

---

Per valutare l'equilibrio economico – finanziario è opportuno considerare il costo medio ponderato del capitale ("WACC") in correlazione alla leva finanziaria adottata; si riporta nel seguito la formula da considerare per il calcolo del suddetto tasso:

$$WACC = Kd * \frac{D}{(D+E)} * (1-t) + Ke * \frac{E}{(D+E)}$$

dove:

D:seniordebt



**COMUNE DI  
TARANTO**

**COMUNE di TARANTO**  
**DIREZIONE GRANDI OPERE - APPALTI/CONTRATTI**  
**Palazzo D'Aquino - Pendio la Riccia, 74123 Taranto**  
**Cod. Fisc. 80008750731 – P. IVA 00850530734**

<http://www.comune.taranto.it> P.E.C.: [grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

*E: sommatoria dei versamenti effettuati dagli azionisti (incluso eventuale debito subordinato)*

*Kd: costo dell'indebitamento*

*Ke: costo opportunità del capitale privato*

*t: aliquota fiscale*

Si specifica che è inoltre possibile calcolare, in alternativa al WACC statico, anche il c.d. WACC dinamico, determinato sulla base della struttura del capitale e del debito in evoluzione anno per anno.

Il costo del capitale proprio (Ke) investito dovrà essere calcolato secondo la nota formula del CAPM (*Capital Asset Pricing Model*) indicando per ciascun elemento la relativa fonte:

$$Ke = rf + \beta * (rm - rf)$$

*dove:*

*rf: Tasso di rendimento dei titoli privi di rischio BTP di durata pari a quella della concessione (Risk Free rate)*

*$\beta$ : Coefficiente di rischiosità sistemica non diversificabile*

*( $r_m - r_f$ ): differenza tra tasso privo di rischio e rendimento atteso del mercato (premio per il rischio)*

## **b. Indicatori di redditività e di bancabilità**

Gli operatori dovranno determinare gli indicatori di equilibrio economico – finanziario alla luce delle seguenti indicazioni:

- Il **VAN** e il **TIR di progetto** dovranno essere calcolati sui **flussi di cassa operativi unlevered (FCFO unlevered)** previsti per l'intera durata della concessione. Pertanto, le imposte considerate dovranno essere "figurative", calcolate in funzione delle aliquote IRES e IRAP applicate sul reddito operativo ("EBIT"), non tenendo quindi conto dell'eventuale scudo fiscale.

### ***Flussi di cassa di progetto operativi annui unlevered:***

EBITDA

.....  
(-) Imposte figurative

.....  
(-) Investimenti / manutenzione straordinaria capitalizzata

.....  
(-/+ ) Variazione del capitale circolante netto  
.....



(-/+ ) Flussi della gestione IVA

**FCFO (Unlevered)**

*(da considerare per il calcolo del TIR di progetto e del VAN di progetto)*

- Il **VAN di progetto** dovrà essere ottenuto mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa di progetto operativi *unlevered*, di cui sopra, scontati al costo medio del capitale ("**WACC**"); per garantire l'equilibrio economico – finanziario, il VAN di progetto dovrà essere prossimo allo zero, ovvero il TIR di progetto dovrà essere prossimo al WACC.
- Il **TIR di progetto** dovrà essere calcolato sulla base dei flussi di cassa di progetto operativi *unlevered* di cui sopra (ad es. mediante la formula TIR.COST di Excel).
- Il **TIR e il VAN dell'azionista** dovranno essere calcolati considerando i **flussi di cassa annui che residuano dopo il rimborso del debito (Free Cash Flow to Equity) prima della distribuzione dei dividendi**.

**Flussi di cassa per gli azionisti:**

EBITDA

(-) Imposte figurative

(-) Investimenti

(-/+ ) Variazione del capitale circolante netto

(-/+ ) Flussi della gestione IVA

**FCFO (Unlevered)**

(+) Imposte figurative

(-) Imposte effettivamente pagate

**FCFO (Levered)**

(+) Erogazione finanziamenti bancari

(-) Rimborso finanziamenti bancari

(-) Interessi passivi finanziamenti bancari

(-) Financing fees

(-/+ ) Incremento / decremento riserve (e.g. eventuale DSRA, MRA etc.)

**FCFE**

*(da considerare per il calcolo del TIR dell'azionista e del VAN dell'azionista)*

- Il **VAN dell'azionista** dovrà essere ottenuto mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa per gli azionisti di cui sopra, scontati al costo dell'Equity ("**Ke**"); per garantire l'equilibrio economico – finanziario, il VAN dell'azionista dovrà essere prossimo allo zero, ovvero il

**COMUNE di TARANTO**  
**DIREZIONE GRANDI OPERE - APPALTI/CONTRATTI**  
 Palazzo D'Aquino - Pendio la Riccia, 74123 Taranto  
 Cod. Fisc. 80008750731 – P. IVA 00850530734

<http://www.comune.taranto.it> P.E.C.: [grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

TIR dell'azionista dovrà essere prossimo al Ke.

- Il **TIR dell'azionista** dovrà a sua volta essere calcolato sulla base dei flussi di cassa per gli azionisti di cui sopra.

È rimesso unicamente agli operatori, tra gli altri, la definizione della struttura finanziaria ritenuta più appropriata per l'operazione in ragione delle proprie esperienze, del proprio merito di credito e dell'andamento dei mercati finanziari; sulla base di questa, sarà necessario dare evidenza del calcolo degli indicatori di sostenibilità finanziaria.

Pertanto, gli operatori dovranno rappresentare il calcolo dell'indicatore di copertura del servizio del debito – *Debt Service Coverage Ratio* ("DSCR") – utilizzato da parte degli istituti finanziari per valutare la sostenibilità finanziaria dei flussi di cassa in relazione al rimborso del debito.

**In particolare, il DSCR viene calcolato come il rapporto tra il flusso di cassa annuo disponibile per il servizio del debito (al netto dei flussi relativi alla gestione dell'IVA) e l'ammontare del servizio del debito senior (quota capitale e quota interessi) e dei soli interessi sulla linea IVA (senza considerare la quota capitale) da rimborsare nel medesimo periodo di riferimento.**

$$DSCR_t = \frac{FC_t}{QC_t + QI_t + C_t}$$

*Dove:*

$FC_t$  = FCFO levered nettati di flussi IVA sugli investimenti (nel caso in cui sia prevista linea IVA) al tempo  $t$

$QC_t$  = quota capitale del finanziamento da rimborsare al tempo  $t$

$QI_t$  = interessi del finanziamento e della linea IVA da rimborsare al tempo  $t$

$C_t$  = costi accessori al finanziamento (incluse commissioni) al tempo  $t$

Con riferimento al DSCR, si precisa che la valutazione della soglia minima accettabile è rimessa in ultima analisi all'istituto finanziatore, in funzione delle proprie autonome valutazioni creditizie e delle caratteristiche specifiche del progetto. Ad ogni modo nella costruzione del PEF gli operatori sono invitati a tenere conto dell'effettivo profilo di rischio del progetto e dei riferimenti disponibili per tale indicatore, fornendone adeguata motivazione nella Relazione illustrativa.

Come anticipato nel corso delle sezioni precedenti, un ulteriore indicatore richiesto a evidenza della sostenibilità finanziaria del Piano, oltre al DSCR, è rappresentato dal LLCR, che viene calcolato come il rapporto tra la somma del valore attuale dei flussi di cassa disponibili per il servizio del debito, stimati lungo la vita residua del finanziamento, e la DSRA, e l'ammontare del finanziamento residuo alla data di misurazione di riferimento.

$$LLCR_t = \frac{\sum_{k=t}^T (FC_k / (1+r)^k) + DSRA_t}{D_t}$$

*Dove:*

$FC_k$  = FCFO levered nettati di flussi IVA sugli investimenti (nel caso in cui sia prevista linea IVA) al tempo  $t$



COMUNE di TARANTO  
DIREZIONE GRANDI OPERE - APPALTI/CONTRATTI  
Palazzo D'Aquino - Pendio la Riccia, 74123 Taranto  
Cod. Fisc. 80008750731 – P. IVA 00850530734

<http://www.comune.taranto.it> P.E.C.: [grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:grandiopere.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

$DSRA_t = \text{Debt Service Reserve Account}$ , ossia le giacenze vincolate al servizio del debito

$D_t = \text{Finanziamento residuo alla data } t$

$t = \text{anno di valutazione}$

$r = \text{tasso di interesse del finanziamento}$

$T = \text{ultimo periodo di rimborso del finanziamento}$

L'operatore potrà decideredi riportare nel PEF il calcolo di ulteriori indicatori di bancabilità come il PLCR.

#### **11. Principali rischi dell'operazione**

Il PEF dovrà essere redatto tenendo presente che, in coerenza con il principio di trasferimento del rischio operativo di cui all'Art. 174 del D.Lgs. 36/2023 e con quanto previsto dalle Linee Guida ANAC, il rischio operativo dell'operazione — comprensivo del rischio di domanda, del rischio di disponibilità e, ove applicabile, del rischio di costruzione— si intende allocato sul concessionario. È richiesto all'operatore di produrre e argomentare un'analisi di sensitività che evidenzi i fattori di rischio più significativi per l'operazione, quantificandone il potenziale impatto e individuando le azioni di mitigazione applicabili.