

PROCEDURA APERTA

PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, ai sensi dell’art. 183 D.Lgs. 50/2016 CON DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DEL PROMOTORE, DELL’INTERVENTO DI REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO AVVENTURA NEL PARCO CAVAIONI DI BOLOGNA

(CIG 9009731938)

ELEMENTI ESSENZIALI DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

In generale, la valutazione della sostenibilità economico-finanziaria di un progetto di investimento si svolge mediante la predisposizione di un Piano Economico-Finanziario e l’analisi di una serie di indicatori finanziari di sintesi che verificano la capacità del progetto di remunerare il capitale investito e di onorare il servizio del debito contratto con gli istituti bancari finanziatori.

La tecnica di calcolo finanziaria adottata è utilizzata per la formulazione di indicatori tecnici, finanziari ed economici in grado di spiegare, in un unico valore, l’effettiva convenienza nella realizzazione o nel finanziamento di un progetto. Nel caso particolare sono stati considerati i seguenti indicatori:

- Valore Attuale Netto (VAN)
- Tasso Interno di Rendimento (TIR)
- Debt Service Cover Ratio (DSCR)
- Loan Life Cover Ratio (LLCR)

Valore Attuale Netto (VAN) rappresenta la ricchezza incrementale generata dall’investimento, espresso come se fosse disponibile nell’istante in cui viene effettuata la valutazione. Analiticamente viene determinato come somma algebrica dei flussi di cassa generati dal progetto nell’arco temporale di riferimento, attualizzati mediante un opportuno tasso di interesse. Nel caso specifico si è considerato un tasso di sconto che rappresenta il costo medio ponderato del capitale o Weighted Average Cost of Capital – WACC.

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è un indice di redditività finanziaria di un flusso d’investimento, definito come il tasso di attualizzazione che rende il valore attuale netto di un progetto pari a zero. In un certo senso, il tasso rappresenta il costo massimo finanziario (debito e capitale) che l’azienda può assumere in relazione ad un determinato progetto e risulta tanto più apprezzabile quanto più risulti superiore al costo opportunità del capitale investito.

Il PEF prende a riferimento gli effetti fiscali derivanti dall’applicazione delle imposte sul reddito delle società (IRES) e sulle attività produttive (IRAP) sul risultato operativo; nell’analisi contenuta nel PEF asseverato si è scelto di fare riferimento al VAN e al TIR al netto delle imposte di legge.

Gli indici di bancabilità esprimono la possibilità per un investimento di essere finanziato attraverso una determinata struttura finanziaria al fine di valutarne la

sostenibilità e fattibilità nel tempo. La valutazione della bancabilità avviene attraverso il calcolo degli indicatori: il DSCR (Debt Service Cover Ratio) e il LLCR (Loan Life Cover Ratio), entrambi fanno riferimento alla struttura finanziaria utilizzata.

DSCR (Debt Service Cover Ratio) è pari al rapporto, calcolato per ogni dato periodo dell'orizzonte temporale previsto di concessione, tra il flusso di cassa operativo generato dal progetto e il servizio del debito, nel caso specifico la rata del mutuo, comprensiva di quota capitale e quota interessi.

LLCR (Loan Life Cover Ratio) è calcolato mediante il rapporto tra la somma dei flussi di cassa attualizzati disponibili tra il momento in cui si effettua la valutazione e l'ultimo anno in cui è previsto il rimborso del debito e l'ammontare complessivo del debito residuo.

Per entrambi gli indici un valore uguale o superiore all'unità indica la capacità dell'investimento di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori. Si deduce come non sia auspicabile un valore del quoziente minore, in quanto risulterebbe compromessa, fino al totale rimborso del debito, la possibilità di erogare dividendi agli azionisti.

Il Piano Economico-Finanziario predisposto dal proponente, asseverato, come richiesto dalla normativa, da una società di revisione, illustra pertanto, sulla base del progetto di gestione, le condizioni necessarie alla sostenibilità della proposta.

Il costo dell'investimento iniziale è rappresentato dai costi di progettazione e di realizzazione della struttura, dagli oneri finanziari sostenuti in fase di costruzione e dalle spese per la predisposizione della proposta, ed è pari a circa 457.500,00 euro, Iva inclusa.

Gli investimenti saranno realizzati nel primo anno della concessione, con previsione da cronoprogramma, di 4 mesi per la realizzazione dell'impianto (di cui 2 mesi per richiesta di autorizzazioni e permessi e 2 mesi per la realizzazione)

Relativamente agli investimenti effettuati è stato utilizzato l'ammortamento finanziario, ai sensi dell'art. 104 del TUIR, che prevede che il bene sia integralmente ammortizzato alla fine della durata della concessione.

Il fabbisogno finanziario del progetto viene coperto con la gestione della struttura. Non è previsto alcun contributo pubblico né in conto capitale né sotto forma di canone.

I ricavi annui del Concessionario sono costituiti dalle entrate derivanti dall'analisi delle presenze previste per le diverse tipologie di utenti, e in particolare:

- biglietto intero con tariffa ordinaria
- biglietto ridotto
- gruppi

Dalla previsione di presenze e dall'applicazione delle tariffe i ricavi sono stimati in:

- € 155.737,70 – 1° anno
- € 214.754,10 – 2° anno
- € 317.868,85 – 3° anno.

Ai ricavi di esercizio è stata applicata una rivalutazione monetaria pari al 5% ogni 5 anni a partire dal 10 esercizio.

I costi di gestione sono stimati in:

€ 63.000 - 1° anno

€ 133.000,00 – 2° anno

€ 134.995,00 – 3° anno

A tali costi si aggiunge un costo del personale stimato in € 117.600,00 all'anno.

L'ammontare complessivo dei costi di esercizio, cresce per effetto dell'inflazione, stimata e pari all'1,5% all'anno.

Il TIR del progetto è pari al 9,93% ed il VAN a 67.081 euro.

Il DSCR minimo è pari a 1,08, il DSCR medio è pari a 1,61, l'LLCR minimo è pari a 1,53 e l'LLCR medio pari a 1,16;

Tabella 1

GLI INDICATORI FINANZIARI DI SINTESI DEL PROGETTO

varie unità di misura

Indicatore	valore
TIR progetto unlevered	9,93%
DSCR medio	1,61
DSCR minimo	1,08
LLCR medio	2,16
LLCR minimo	1,53
VAN progetto unlevered	67.081
WACC	6,24 %
TIR dell'azionista	9,06%
VAN dell'azionista	41.860