



**Città di
Sassuolo**



Allegato F

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO RELATIVO
ALLA REALIZZAZIONE
DEL NUOVO CENTRO DI PRODUZIONE PASTI
ED EROGAZIONE DEL SERVIZIO DI REFEZIONE SCOLASTICA
PER IL COMUNE DI SASSUOLO**

Ipotesi e Risultati del Piano

Sassuolo marzo 2010

L'analisi economico finanziaria del progetto

Il presente documento riporta l'analisi economico finanziaria della soluzione progettuale in oggetto; in particolare si riportano la metodologia e i risultati relativi al progetto in termini di flussi di cassa, Valore Attuale Netto (VAN), Tasso Interno di Rendimento (TIR), *Annual Debt Service Cover Ratio (DSCR)* e Pay Back Period .

L'analisi finanziaria si basa sulla stima dei flussi di cassa in entrata e in uscita generati dal progetto all'interno di un orizzonte temporale predefinito. La tecnica utilizzata prevede quindi l'individuazione e la quantificazione di tutte le entrate e le uscite attese dalla realizzazione e dalla gestione dell'impianto per il periodo scelto come orizzonte di valutazione. I saldi netti annuali (FCFO) ottenuti come differenza tra le entrate e le uscite vengono attualizzati mediante un opportuno tasso di sconto (Wacc) calcolato sulla base dei costi attesi del capitale di debito e del rendimento assegnato al capitale proprio (equity) ; la loro somma rappresenta il Valore Attuale Netto dell'investimento¹.

Il tasso di rendimento interno (TIR) è il valore del tasso di sconto che annulla il VAN.

¹ L'arco temporale utilizzato per la valutazione della sostenibilità finanziaria è di 30 anni. Con riferimento al tasso di inflazione, occorre specificare che non esistono previsioni sulla dinamica dei prezzi su orizzonti temporali così estesi come quello adottato, ma si è voluto egualmente ipotizzare una dinamica inflazionistica costante, pari al 2% annuo. Il tasso di attualizzazione rappresenta principalmente il costo opportunità del capitale; nel caso in esame si è adottato un valore pari al 5%, in linea con il rendimento di un titolo obbligazionario privo di rischio e di durata analoga a quella utilizzata per la valutazione.

Il DSCR rappresenta il rapporto fra il flusso di cassa operativo per la gestione del debito e la rata del mutuo complessiva di capitale ed interessi e rappresenta la garanzia della capacità di restituzione del debito alla banca .

Si precisa che il presente piano finanziario ha il solo scopo di individuare gli elementi principali da porre a base della gara di affidamento della costruzione e gestione del parcheggio. Gli elementi di base e le modalità di calcolo non hanno pertanto alcuna rilevanza ai fini del rapporto contrattuale per il quale assume rilevanza il solo piano finanziario come proposto in fase di offerta e accettato dalla Società appaltante.

Ogni responsabilità resta in capo al proponente anche in caso di assunzione dei medesimi valori o degli stessi algoritmi di calcolo proposti nel presente Piano o in caso di errori anche materiali sui calcoli e sui presupposti a base del presente Piano Finanziario .

Le ipotesi del modello

Per garantire l'equilibrio economico e finanziario dell'investimento si sono previste le seguenti attività:

1. fornitura di pasti per le scuole comunali (in media circa 225.000 pasti anno)
ad un costo di 6.50 euro/pasto IVA compresa
2. fornitura di prodotti alimentari per circa 50.000 euro/anno
3. realizzazione di attività extra scolastiche per un valore pari a circa 700.000 euro anno al costo di 500.000 euro anno

Tutti i valori economici qualora non espressamente specificato si intendono IVA compresa .

Le ipotesi del modello 2

LE IPOTESI DEL MODELLO FINANZIARIO

Tasso d'inflazione	2,0%
Tasso di attualizzazione Wacc	5,56%
Tasso sul debito Kd	5,00%
Tasso sull'equity Ke	7,00%
IVA sui costi operativi	20%
IVA sui costi di investimento: opere edili	10%
IVA sui costi di investimento: spese tecniche	20%
IVA sui ricavi	4%
Durata della concessione	10 anni
Tempo di realizzazione dell'opera	14 mesi
Quote di ammortamento delle immobilizzazioni	Ammortamento costante 9 anni
Manutenzione ordinaria straordinaria	0,3% annuo dell'importo delle opere
Capitale sociale	500.000 euro
Contributo pubblico	zero
Capitale di debito	Mutuo da 1.300.000 al 5,0 % da rimborsare in 9 anni
Pasti annui erogati per refezione scolastica alunni e insegnanti	220.000 pasti
Pasti annui erogati per refezione centri estivi CRE	5.000 pasti
Pasti annui erogati per altri soggetti (*)	100.000 pasti
Ricavi da fornitura alimentari	50.000 euro
Unità lavorative impiegate	20
Costo medio per unità	30.000 euro

** i valori effettivi dei pasti saranno determinati dal progetto allegato all'offerta*

Fonte: nostre elaborazioni.

I costi di investimento

In tabella sono riportati i costi di investimento in euro

Tabella 3

I COSTI DI INVESTIMENTO

Descrizione	U. di misura	Quantità	Euro/unità	Totale euro
OPERE				
centro prod pasti	Mq.	1000	850	850.000,00
attrezzature interne	Mq.	1000	700	700.000,00
sistemazioni esterne	Corpo			200.000,00
TOTALE				1.750.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.				
Progettazione, direzione lavori, sicurezza 8 %				140.000,00
Imprevisti collaudi e arrotondamenti 10 %				175.182,00
IVA sui lavori 10% sulla prog 20 %				220.518,20
acquisto diritto superficie per 10 anni (IVA 20 %)		2500	5	15.000,00
Totale somme a disposizione				550.700,20
TOTALE				2.300.700,20

Fonte: nostre elaborazioni.

La stima dei costi è svolta sulla base di costi storici e di realtà analoghe .

All'interno di tali costi sono stati intesi ricompresi i costi delle pulizie e degli altri servizi, del trasporto pasti, dell'acquisto derrate, delle assicurazioni e le spese generali ed amministrative .

Il costo medio annuo della manutenzione straordinaria è invece ipotizzato pari allo 0.3% del costo iniziale delle opere in via prudenziale fino dal primo anno della gestione più che altro per tener conto della rilevante componente impiantistica.

Ovviamente poiché è presumibile che nei primi anni le spese siano inferiori le risorse accantonate potranno essere utilizzate nel periodo finale di vita dell'opera.

I costi di gestione

In tabella sono riportati i costi di gestione annui, al netto di IVA, stimati al valore corrente.

Tabella 3
I COSTI DI GESTIONE
in euro

COSTI DI GESTIONE	PARAMETRO	numero	costo unitario IVA COMPRESA	costo annuo
personale preparazione e distribuzione trasporto gestione	30000 annui	20	30.000	600.000
derrate alimentari	costo per pasto + derrate gest diretta	225.000	2	495.454
energia acqua materiali diversi TRASPORTO COSTI VIVI		1	125.000	125.000
MANUTENZIONE ordinaria e straordinaria	costo immobile	2.300.700	0,03	69.021
costi altre attività		100.000	5	500.000
spese generali su quanto precede		0,09	1.789.475	161.053
TOTALE COSTI ANNUI				1.950.528

Fonte: nostre elaborazioni.

I ricavi e i contributi

I flussi di cassa in entrata sono costituiti da:

Tabella 4

I RICAVI
in euro

RICAVI ANNUI	COSTO unitario	PASTI /GIORNI	TOTALE
pasti alunni e insegnanti	6,5	220.000	1.430.000
pasti centri estivi CRE	6,6	5.000	33.000
fornitura alimentari	250	200	50.000
entrate da altre attività	7	100000	700.000
TOTALE			2.213.000

Fonte: nostre elaborazioni.

I risultati dell'analisi

Questa sezione riporta i risultati finanziari legati alla realizzazione del progetto.

Il VAN del progetto, è pari a circa 190.000 euro ed il *pay-back period* dell'investimento è di 10 anni (pari a quello della concessione data la durata ridotta della stessa). Il TIR è pari al 15,52%. In allegato le tabelle con i calcoli.

Il valore dell'Annual *Debt Service Cover Ratio* (ADSCR) del progetto, calcolato tenendo conto della struttura finanziaria sopra descritta, è riportato in sintesi nella tabella che segue.

Tabella 5
LA COPERTURA DEL SERVIZIO DEL DEBITO

DSCR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ANNO		1,46	1,49	1,52	1,55	1,58	1,62	1,65	1,68	1,72

Fonte: nostre elaborazioni.

Tale indice, nel corso della gestione, è sempre maggiore di 1. L'*Average DSCR* è invece pari a 1,59.

Conclusioni

I valori riportati nel presente documento evidenziano un investimento con un buon ritorno economico , proporzionato al valore assoluto dell'investimento iniziale e dell'equity ipotizzata e comunque al basso rischio della attività gestita .

La refezione scolastica infatti rappresenta una attività sicuramente delicata ma semplice senza rischi particolari in particolare con un limitato "rischio di domanda" che può essere risolto attraverso una apertura al mercato .

L'analisi ha dimostrato che per poter reggere economicamente il centro ha bisogno che le attività legate alla refezione scolastica sia integrata da altre attività che potrebbero essere legate alla fornitura di pasti a strutture analoghe (asili nido o scuole primarie gestite da soggetti privati) ovvero attività di tipo ospedaliero o residenza per anziani sia nel territorio del comune di Sassuolo che in quelli limitrofi.

In questa maniera si ottimizza la struttura e si reperiscono ulteriori risorse per ammortizzare il costo di costruzione .

Descrizione	U. di misura	Quantità	Euro/unità	Totale euro
OPERE				
centro prod pasti	Mq.	1000	850	850.000,00
attrezzature interne	Mq.	1000	700	700.000,00
sistemazioni esterne	Corpo			200.000,00
TOTALE				1.750.000,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.				
Progettazione, direzione lavori, sicurezza 8 %				140.000,00
Imprevisti collaudi e arrotondamenti 10 %				175.182,00
IVA sui lavori 10% sulla prog 20 %				220.518,20
acquisto diritto superficie per 10 anni (IVA 20 %)		2500	5	15.000,00
Totale somme a disposizione				550.700,20
TOTALE				2.300.700,20

--	--	--	--	--

COSTO DI INVESTIMENTO				
------------------------------	--	--	--	--

COSTI DI GESTIONE	PARAMETRO	numero	costo unitario IVA COMPRESA	costo annuo
personale preparazione e distribuzione trasporto gestione	30000 annui	20	30000	600000
derrate alimentari	costo per pasto + derrate gest	225000	2	495454,5455
energia acqua materiali diversi TRASPORTO COSTI VIVI		1	125000	125000
MANUTENZIONE ordinaria e straordinaria	costo immobile	2.300.700,20	0,03	69021,006
costi altre attività		100.000,00	5	500000
spese generali su quanto precede		0,09	1.789.475,55	161052,7996
TOTALE COSTI ANNUI				1950528,351

affitto dei locali diversi per il primo anno

40000

RICAVI ANNUI	COSTO unitario	PASTI/GIORNI	TOTALE
pasti ordinari alunni e adulti	6,5	220000	1430000
pasti Centri estivi	6,6	5000	33000
somministrazione pasti	0	20000	0
assistenza	0	200	0
fornitura alimentari con iva al 10 % media	250	200	50000
entrate da altre attività	7	100000	700000
TOTALE			2213000

CONTO ECONOMICO		ANNI										
	totali		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
entrate struttura	€ 24.231.733		€ 2.213.000	€ 2.257.260	€ 2.302.405	€ 2.348.453	€ 2.395.422	€ 2.443.331	€ 2.492.197	€ 2.542.041	€ 2.592.882	€ 2.644.740
					€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
					€ 0	€ 0						
COSTI	€ 0											
affitto locali	-€ 40.000		-€ 40.000									
costruzione	-€ 2.300.700		-€ 2.300.700	€ 0								
oneri finanziari in fase di costruzione 5 % annuo	-€ 115.035		-€ 115.035	€ 0								
COSTI DI GESTIONE	-€ 21.357.741		-€ 1.950.528	-€ 1.989.539	-€ 2.029.330	-€ 2.069.916	-€ 2.111.315	-€ 2.153.541	-€ 2.196.612	-€ 2.240.544	-€ 2.285.355	-€ 2.331.062
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 418.256		-€ 2.193.264	€ 267.721	€ 273.076	€ 278.537	€ 284.108	€ 289.790	€ 295.586	€ 301.497	€ 307.527	€ 313.678
AMMORTAMENTI	-€ 2.147.320	-€ 2.415.735			-€ 268.415	-€ 268.415	-€ 268.415	-€ 268.415	-€ 268.415	-€ 268.415	-€ 268.415	-€ 268.415
AMMORTAMENTI manut straordinarie	€ 0				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
REDDITO OPERATIVO	-€ 1.729.064			-€ 2.193.264	€ 267.721	€ 4.660	€ 10.122	€ 15.693	€ 21.375	€ 27.171	€ 33.082	€ 39.112
ONERI FINANZIARI	-€ 281.074		€ 0	€ 0	-€ 59.105	-€ 52.916	-€ 46.416	-€ 39.592	-€ 32.427	-€ 24.904	-€ 17.004	-€ 8.709
CAPITALIZZ ONERI FIN COSTRUIONE	-€ 115.035		-€ 115.035	€ 0								
REDDITO ANTE IMPOSTE	-€ 2.125.173	-€ 2.125.173	-€ 2.308.299	€ 267.721	-€ 54.445	-€ 42.794	-€ 30.724	-€ 18.218	-€ 5.257	€ 8.179	€ 22.108	€ 36.554
IMPOSTE IRES	€ 12.765	€ 12.765	€ 0	€ 7.362	€ 128	€ 278	€ 432	€ 588	€ 747	€ 910	€ 1.076	€ 1.245
IMPOSTE IRAP	€ 217.742	€ 217.742	€ 0	€ 33.841	€ 21.277	€ 21.731	€ 22.202	€ 22.690	€ 23.195	€ 23.719	€ 24.262	€ 24.826
REDDITO NETTO	-€ 2.355.680	-€ 2.355.680	-€ 2.308.299	€ 233.880	-€ 75.849	-€ 64.803	-€ 53.357	-€ 41.495	-€ 29.199	-€ 16.450	-€ 3.230	€ 10.488

			ANNI									
MUTUO			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IMPORTO	€ 1.300.000,00	RATA	€ 1.646.073,94	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10
TASSO	5,00%	INTERESSI	€ 346.073,94	-€ 65.000,00	-€ 59.105,14	-€ 52.915,55	-€ 46.416,47	-€ 39.592,44	-€ 32.427,20	-€ 24.903,71	-€ 17.004,04	-€ 8.709,39
ANNI	9	CAPITALE	€ 1.300.000,00	-€ 117.897,10	-€ 123.791,96	-€ 129.981,56	-€ 136.480,63	-€ 143.304,67	-€ 150.469,90	-€ 157.993,40	-€ 165.893,06	-€ 174.187,72
		CAPITALE RIMB.		€ 117.897,10	€ 241.689,06	€ 371.670,62	€ 508.151,26	€ 651.455,92	€ 801.925,82	€ 959.919,22	€ 1.125.812,28	€ 1.300.000,00
FLUSSO DI CASSA			ANNI									
ENTRATE			1									
GESTIONE	€ 24.231.733		€ 2.213.000	€ 2.257.260	€ 2.302.405	€ 2.348.453	€ 2.395.422	€ 2.443.331	€ 2.492.197	€ 2.542.041	€ 2.592.882	€ 2.644.740
FINANZIAMENTO A BREVE	€ 0		€ 0	€ 0		€ 0						
MUTUO	€ 1.300.000		€ 1.300.000	€ 0	€ 0		€ 0					
			€ 0									
EQUITY	€ 500.000		€ 500.000									
USCITE												
COSTRUZIONE	-€ 2.340.700		-€ 2.300.700									
INTERESSI A BREVE	-€ 115.035		-€ 115.035									
RESTITUZIONE PRESTITO A BREVE	€ 0		€ 0	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0
GESTIONE	-€ 21.357.741		-€ 1.950.528	-€ 1.989.539	-€ 2.029.330	-€ 2.069.916	-€ 2.111.315	-€ 2.153.541	-€ 2.196.612	-€ 2.240.544	-€ 2.285.355	-€ 2.331.062
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO PER LA GESTIONE DEL DEBITO	€ 2.258.256		-€ 353.264	€ 267.721	€ 273.076	€ 278.537	€ 284.108	€ 289.790	€ 295.586	€ 301.497	€ 307.527	€ 313.678
RATA DEL MUTUO			€ 0	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10	-€ 182.897,10
IMPOSTE			€ 0	-€ 41.203	-€ 21.405	-€ 22.009	-€ 22.633	-€ 23.277	-€ 23.942	-€ 24.629	-€ 25.338	-€ 26.070
AMMORTAMENTO	€ 228.570		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
FCFO flusso di cassa prodotto dalla gestione operativa			-€ 353.264	€ 43.621	€ 68.774	€ 73.631	€ 78.577	€ 83.615	€ 88.746	€ 93.972	€ 99.292	€ 104.710
Pay back period	10 anni		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

[illegible]