



**GUIDA SINTETICA ALLA COMPILAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF) PLURIENNALE
SECONDO IL PROSPETTO ALLEGATO DEL BANDO**

2026

Guida sintetica alla compilazione del Piano Economico Finanziario (PEF) pluriennale secondo il prospetto allegato del bando

Il PEF, composto dal Conto economico previsionale, dallo Stato patrimoniale previsionale e dal Flusso di cassa previsionale, di cui viene fornito un esempio in versione elettronica in formato *excel*, allegato al bando (Allegato VIII) è già appositamente predisposto all'immissione dei dati di input, secondo un orizzonte temporale fino a 50 anni, durata massima di una concessione/locazione di valorizzazione. Fanno parte integrante del PEF gli schemi di calcolo degli indicatori di valutazione economico-finanziaria e di bancabilità del progetto, il prospetto di calcolo del finanziamento bancario.

Potranno essere oggetto di modifiche e di inserimento dei dati le sole celle evidenziate in giallo. Le altre celle contengono infatti già il calcolo necessario a restituire i differenti valori. Qualora il proponente abbia comunque dimestichezza con il foglio di calcolo proposto, lo stesso si può prestare anche ad una successiva modifica e personalizzazione, integrando altre voci del foglio elettronico rappresentativo del PEF ed eventualmente modificando le annualità di riferimento. Dovranno essere oggetto di separata analisi e valutazione nella Proposta progettuale da parte del proponente i seguenti elementi:

- a) Durata in anni del PEF e periodo di concessione/locazione: durata compresa tra 6 e 50 anni per l'adeguato recupero del capitale investito e commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Con semplici operazioni applicabili al foglio di calcolo proposto, la durata, ma anche le operazioni sottostanti, possono essere opportunamente personalizzate, in base al progetto oggetto di pianificazione economico-finanziaria.
- b) Ricavi e costi operativi: il PEF consente di inserire i valori monetari correnti e a prezzi costanti di mercato delle stime effettuate per i ricavi e i costi di gestione. Si ritiene utile che il proponente, in fase di compilazione del PEF, elabori in un "Foglio Excel" a parte i ricavi e i costi complessivi, in modo tale che siano chiari gli input e le modalità di calcolo utilizzate per ogni voce di ricavo e di costo considerata. Tale analisi di dettaglio delle voci di ricavi e costi di gestione deve essere in linea con le specifiche riportate all'Allegato VII – Offerta Economico - Temporale e Allegato IX - Scheda di dettaglio del bando. Una volta effettuate le stime dei volumi di ricavi e costi per il primo anno di avvio di gestione – anche grazie alla formulazione degli aspetti legati al mercato e gestione di cui agli schemi introdotti nelle precedenti sezioni – sarà opportuno che gli stessi valori registrino una crescita lineare fino all'ultimo anno di gestione (fine concessione); la crescita da associare ad entrambe le poste (ricavi e costi) può essere stabilita nella misura prudenziale di crescita attesa del Prodotto interno lordo nazionale (PIL) e comunque entro un tetto massimo del 2% tenendo conto dell'inflazione. Qualora si sia in possesso di evidenze empiriche che il bene / servizio del progetto possa registrare tassi di crescita superiori, potranno essere applicate percentuali di crescita dei ricavi e/o dei costi anche maggiori dell'2%, salvo una adeguata giustificazione da riportare nell'apposito Allegato IX - Scheda di dettaglio del bando nella parte relativa ai costi operativi e ricavi di gestione.
- c) Canone di concessione: il PEF dovrà considerare il canone annuo fisso per la concessione indicato nell'Allegato VII "Offerta Economico Temporale" che, a pena di esclusione, non dovrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio, ai sensi del D.L. 546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993
- d) Tasso di sconto del progetto: il tasso da utilizzare nella valutazione economica del progetto o della Concessione è il costo medio ponderato del capitale (WACC) da calcolare sulla base della formula $WACC = K_e * \frac{E}{D+E} + K_d * (1 - t) * \frac{D}{D+E}$ dove $E=equity$; $D=importo del finanziamento$; $K_e=costo dell'equity$; $K_d=tasso del finanziamento bancario$; $t=aliquota fiscale IRES (24,00\%)$

- e) Tasso di sconto dei flussi per l'azionista: il tasso da utilizzare nella valutazione della redditività per l'azionista è il costo opportunità del capitale privato K_e calcolato sulla base della formula: $K_e = R_f + \beta_l * (R_m - R_f)$ dove R_f =tasso privo di rischio, β_l =*beta levered*; $(R_m - R_f) = \text{Equity Risk Premium}$

Il *beta levered* è calcolato sulla base della formula seguente: $\beta_l = \beta_u * [1 + (1 - t) * \frac{D}{E}]$

- f) Manutenzione straordinaria: è utile prevedere attività di manutenzione straordinaria ogni 5-8 anni di attività, al fine di mantenere l'opera in piena funzionalità. Anche tale attività, prevista nel prospetto excel, viene capitalizzata tra le immobilizzazioni.
- g) Gestione IVA: il PEF contempla la possibilità di recuperare l'IVA a credito, sostenuta durante la realizzazione del cantiere e nella misura del 22% dell'investimento, nell'anno successivo a quello in cui il costo viene rilevato in compensazione con l'IVA incassata sui ricavi. Altre modalità di recupero possono essere rendicontate attraverso le opportune modifiche del prospetto excel.
- h) Il foglio elettronico contiene una sezione nella quale è possibile simulare, a partire dalla quota di finanziamento previsto sull'importo dell'investimento, la rata annuale del debito (anche distinta in quota capitale e interesse), in funzione del tasso di interesse (presupposto fisso) e della durata.
- i) Contributi pubblici. Il PEF in formato elettronico contiene due sezioni che consentono di inserire tale eventuale voce, che può essere in conto gestione, in conto capitale, o entrambi le soluzioni, ovviamente entro i limiti fissati per legge.
- j) Imposte: i Concorrenti dovranno considerare un'aliquota IRES pari al 24,00% moltiplicata per la base imponibile, calcolata a partire dall'EBT (Earnings Before Taxes) e un'aliquota IRAP – in base alla Regione di appartenenza dell'immobile - moltiplicata per la sua base imponibile, calcolata a partire dall'EBIT (Earnings Before Interests and Taxes). La scelta, da parte del Concorrente, di aliquote IRES e/o IRAP differenti rispetto a quelle normalmente utilizzate dovrà essere adeguatamente motivata all'interno dell'Allegato IX - Scheda di dettaglio del bando