

ISTRUZIONI SINTETICHE PER LA REDAZIONE DEL PEF E CONTENUTO MINIMO

Premesso e precisato, come previsto a pag. 2 dell'Avviso, che secondo la giurisprudenza le convenzioni concessorie di beni demaniali sono contratti attivi esclusi dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 36/2023, fatta eccezione per le regole espressamente fatte proprie dalla *lex specialis*, in materia di Piano Economico Finanziario si è affermato che *“il P.E.F. ha la funzione di garantire l'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa e la corretta allocazione dei rischi lungo tutto l'arco temporale della gestione della concessione. Tale documento serve quindi a dimostrare “la concreta capacità dell'operatore economico di eseguire correttamente le prestazioni per l'intero arco temporale prescelto, attraverso la prospettazione di un equilibrio economico e finanziario di investimenti e connessa gestione che consenta all'amministrazione concedente di valutare l'adequatezza dell'offerta e l'effettiva realizzabilità dell'oggetto della concessione” (cfr. Cons. di Stato, V, 4.02.2022, n. 795; Id., 30.01.2023, n. 1042; Id., 26.05.2020, n. 3348). Il P.E.F. rappresenta, dunque, anche uno strumento per accertare che l'impresa riesca a trarre utili tali da consentire la gestione proficua dell'attività, a garanzia della corretta esecuzione delle prestazioni promesse in offerta (cfr. ex multis, Cons. Stato, Sez. V, 13.04.2018, n. 2214). 17.5.- In altri termini, è un documento che giustifica la sostenibilità dell'offerta e non si sostituisce a essa, ma ne rappresenta un supporto per la valutazione di congruità, per provare che l'impresa è in condizione di trarre utili tali da consentire la gestione proficua dell'attività (Cons. Stato, V, 10 febbraio 2010, n. 653). Sicché il PEF non può essere tenuto separato dall'offerta in senso stretto, rappresentando un elemento significativo della proposta contrattuale, perché dà modo all'amministrazione, che ha invitato a offrire, di apprezzare la congruenza e dunque l'affidabilità della sintesi finanziaria contenuta nell'offerta in senso stretto (Cons. Stato, V, n. 2214/2018)” (T.A.R. Lombardia, Brescia, I, 5/1/2026 n. 8).*

Il piano economico-finanziario (PEF) dovrà quindi dimostrare la capacità finanziaria del soggetto richiedente per realizzare il programma degli investimenti correlato alle attività, in coerenza con la durata della concessione (che, come da art. 7.1 dell'Avviso, sarà pari a minimo 5 anni e a massimo 20 anni e verrà determinata in ossequio al disposto dell'art. 4 comma 5 L. 118/2022), asseverato da un soggetto abilitato conformemente alle vigenti normative in materia, allo scopo di attestare la coerenza e l'equilibrio del PEF.

Quest'ultimo dovrà essere costituito da una parte descrittiva con l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che hanno determinato l'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa e da una parte numerica con lo sviluppo economico dei costi e ricavi nonché l'indicazione del TIR (Tasso Interno di Rendimento), del VAN (Valore Attuale Netto) e del *Debt Service Coverage Ratio* (o DSCR).

Il PEF deve riportare anche:

- a) lo sviluppo della dimensione economica, finanziaria e patrimoniale con riferimento a ciascun esercizio di durata;
- b) il piano degli investimenti con la precisazione dell'annualità di realizzazione, tenuto conto degli eventuali indennizzi da riconoscere;
- c) le *assumption* elaborate per la determinazione delle diverse grandezze.

Infine, nella composizione del PEF devono essere valutati elementi di flusso finanziario e stato patrimoniale.

Il contenuto minimo del PEF dovrà comunque essere il seguente riportando almeno:

- a) lo sviluppo della dimensione economica, finanziaria e patrimoniale con riferimento a ciascun esercizio di durata;
- b) il flusso di cassa operativo del progetto (unlevered);

- c) il flusso di cassa per gli azionisti (levered);
- d) lo sviluppo dei seguenti indicatori: 1) valore attuale netto (VAN) del progetto; 2) valore attuale netto (VAN) per gli azionisti; 3) tasso interno di rendimento (TIR) del progetto, 4) tasso interno di rendimento (TIR) degli azionisti; 5) DSCR ratio; 6) LLCR; 7) PLCR;
- e) il piano degli investimenti con la precisazione dell'annualità di realizzazione;
- f) assumption elaborate per la determinazione delle diverse grandezze

Per le definizioni si può fare riferimento al documento “*Linee guida per la redazione del piano economico-finanziario nelle procedure di partenariato pubblico-privato*” della Fondazione Nazionale dei Commercialisti (Edizione 2023).