

# **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

## **CONCESSIONE DELLE STRUTTURE DEL "CORPO AGGIUNTO" PER LA REALIZZAZIONE DELLA SCUOLA D'IMPRESA**

**Consorzio Turistico "Sa Corona Arrubia"**

**Sanluri**

### **INDICE**

- Premessa e inquadramento
- Oggetto e durata della concessione
- Quadro normativo di riferimento
- Descrizione dell'iniziativa e del modello gestionale
- Analisi della domanda e dei ricavi
- Analisi dei costi operativi
- Investimenti previsti
- Piano di ammortamento e fonti di finanziamento
- Conto economico previsionale
- Flussi di cassa e sostenibilità finanziaria
- Indicatori di redditività
- Analisi di sensitività
- Conclusioni e condizioni di equilibrio

## 1. PREMESSA E INQUADRAMENTO

Il presente Piano Economico Finanziario (di seguito "PEF") è redatto su incarico del Consorzio Turistico "Sa Corona Arrubia" (C.F. 91006690928), con sede in Viale L. Puxeddu n. 1, 09020 Villanovaforru (VS), ai fini della concessione delle strutture del cosiddetto "Corpo Aggiunto", sito in Sanluri, via degli Scolopi n. 17, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28, particella 8, sub. 6.

La precedente concessione, affidata nel 2016 alla San Giuseppe Cooperativa Sociale Onlus per la durata di nove anni, è giunta a scadenza. L'attuale gestione operativa è condotta da Centro Studi Aurora ETS in forza di affitto di ramo d'azienda di durata annuale.

Il PEF recepisce i dati gestionali acquisiti in fase istruttoria ed è redatto in coerenza con:

- l'art. 174 del D.Lgs. 36/2023 in materia di partenariato pubblico-privato;
- l'art. 182, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 in materia di bancabilità e sostenibilità delle concessioni;
- l'art. 185, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 in tema di verifica di adeguatezza e sostenibilità del PEF;
- i principi di trasparenza, pubblicità e parità di trattamento applicabili ai contratti attivi degli enti pubblici.

## 2. OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

**Oggetto:** concessione del fabbricato "Corpo Aggiunto" con relative aree pertinenziali per la realizzazione e gestione di una scuola d'impresa e attività formative, con destinazione anche a scuola paritaria (primaria e secondaria di primo grado).

**Capacità ricettiva massima:** la struttura può ospitare un massimo di **100 soggetti** complessivamente presenti all'interno (alunni, docenti, personale ausiliario, manutentori). Detto limite consente di operare senza l'obbligo di richiedere il

Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), con conseguente contenimento degli oneri a carico del concessionario.

**Durata:** la concessione avrà durata di **5 (cinque) anni**, senza rinnovo tacito né opzione di proroga. Alla scadenza, il concessionario restituirà l'immobile al Consorzio libero da persone e cose, fatto salvo il normale logorio d'uso, con integrale acquisizione al patrimonio consortile di tutte le migliorie e gli adeguamenti realizzati. La durata quinquennale consente al concessionario il recupero degli investimenti e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario, incentivando al contempo un rapido avvio delle attività.

**Clausola sociale:** il concessionario si impegna a garantire la continuità occupazionale del personale attualmente impiegato nella gestione della struttura, in conformità alle previsioni contrattuali e normative applicabili.

**Canone a base di gara:** € 10.000,00 annuo (iva esclusa), soggetto a rivalutazione annuale secondo indice ISTAT FOI. L'eventuale rialzo offerto in sede di gara non è considerato nel presente PEF, che assume il canone base a fini prudenziali.

**Regime IVA:** il canone è soggetto a IVA con aliquota ordinaria del 22%.

### **3. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

La concessione si inquadra nell'ambito del partenariato pubblico-privato disciplinato dagli artt. 174 e ss. del D.Lgs. 36/2023.

L'art. 174 definisce il PPP come un'operazione economica caratterizzata da:

- (a) rapporto contrattuale di lungo periodo tra ente concedente e operatore privato;
- (b) copertura dei fabbisogni finanziari in misura significativa da risorse private;
- (c) allocazione del rischio operativo in capo al privato;
- (d) realizzazione e gestione del progetto affidata al privato.

L'art. 182, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 dispone che i bandi e il PEF siano definiti in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità e la sostenibilità delle fonti finanziarie. Il concessionario assume su di sé il rischio operativo della gestione. Come chiarito dal Consiglio di Stato, sentenza n. 5196/2025, "il PEF è lo strumento mediante il quale si attua la concreta distribuzione del rischio tra le parti del rapporto".

#### **4. DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA E DEL MODELLO GESTIONALE**

##### **4.1. Il bene oggetto di concessione**

Il "Corpo Aggiunto" è un fabbricato di proprietà del Consorzio ubicato in Sanluri, via degli Scolopi n. 17. La struttura si presenta in adeguato stato manutentivo e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria a carico del concessionario, fatta salva la manutenzione ordinaria e il minuto mantenimento secondo quanto previsto dal capitolato.

##### **4.2. Attività svolte**

Presso l'immobile opera l'Istituto San Giuseppe Calasanzio, scuola paritaria primaria e secondaria di primo grado, con una tradizione educativa ultracentenaria (fondazione 1640). Le attività oggetto della concessione comprendono:

###### **(a) Attività formativa scolastica paritaria:**

- Scuola primaria e secondaria di primo grado
- Percorsi didattici curriculari, attività integrative e laboratoriali
- Accesso ai sussidi ministeriali previsti per le scuole paritarie

###### **(b) Scuola d'impresa, formazione professionale e manageriale:**

- Percorsi formativi per nuovi imprenditori e PMI
- Corsi per figure dirigenziali e di responsabilità
- Formazione per dirigenti e funzionari della PA
- Attività di Istruzione e Formazione Professionale (IeFP) con accesso ai relativi finanziamenti regionali ed europei
- Docenza affidata a manager, consulenti d'azienda e docenti universitari

#### 4.3. Ipotesi del modello gestionale

Il PEF assume un modello basato su quattro direttrici di ricavo, con un baricentro progressivamente spostato dalla scuola paritaria alla formazione professionale e manageriale:

- Rette scolastiche: partenza da 25 alunni (anno 1), crescita graduale fino a 40 alunni (anno 5), retta media annua contenuta in € 5.000. La scelta di una retta accessibile favorisce il mantenimento e la crescita del bacino di iscrizioni.
- Formazione e scuola d'impresa: attivazione progressiva e incisiva di corsi, con ricavi da € 38.000 (anno 1) a € 78.000 (anno 5), quale principale leva di crescita.
- Sussidi ministeriali: contributi statali per scuole paritarie, crescenti con le iscrizioni.
- Finanziamenti IeFP: fondi regionali ed europei per l'istruzione e formazione professionale, da € 65.000 (anno 1) a € 145.000 (anno 5), in progressione con lo sviluppo dell'attività formativa.

### 5. ANALISI DELLA DOMANDA E DEI RICAVI

#### 5.1. Scenario di riferimento

Il bacino di utenza comprende il territorio della Marmilla e del Medio Campidano. L'Istituto Calasanzio vanta un radicamento storico che costituisce un importante fattore reputazionale. La strategia commerciale poggia su un posizionamento accessibile quanto a rette scolastiche, compensato da un'offerta formativa professionale e manageriale ampia e qualificata, capace di attrarre finanziamenti IeFP e partecipanti da tutto il territorio regionale.

#### 5.2. Proiezione dei ricavi — Scenario base

| Voce di ricavo    | Anno 1    | Anno 2    | Anno 3    | Anno 4    | Anno 5    |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rette scolastiche | € 125.000 | € 140.000 | € 160.000 | € 180.000 | € 200.000 |
| Corsi             | € 38.000  | € 48.000  | € 58.000  | € 68.000  | € 78.000  |

|                                                          |           |           |           |           |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| formazione /<br>scuola<br>impresa                        |           |           |           |           |           |
| Sussidi<br>Ministero                                     | € 8.000   | € 10.000  | € 14.000  | € 17.000  | € 20.000  |
| Finanziamenti<br>IeFP                                    | € 65.000  | € 85.000  | € 105.000 | € 125.000 | € 145.000 |
| Altri ricavi<br>(laboratori,<br>attività<br>integrative) | € 2.000   | € 3.000   | € 4.000   | € 5.000   | € 5.000   |
| Totale Ricavi                                            | € 238.000 | € 286.000 | € 341.000 | € 395.000 | € 448.000 |

### 5.3. Ipotesi sottostanti

- Rette scolastiche: anno 1: 25 alunni × € 5.000; anno 2: 28 alunni; anno 3: 32 alunni; anno 4: 36 alunni; anno 5: 40 alunni. La retta media di € 5.000 è volutamente contenuta per favorire l'accessibilità e la crescita delle iscrizioni.
- Corsi formazione: da 6 corsi anno 1 fino a 10-11 corsi a regime, con ricavo medio per corso di € 6.000-7.500.
- Sussidi Ministero: contributi statali in progressione con gli alunni.
- Finanziamenti IeFP: fondi per istruzione e formazione professionale, con progressione correlata all'ampliamento dell'offerta formativa.

## 6. ANALISI DEI COSTI OPERATIVI

### 6.1. Costi del personale

Il costo del personale indiretto (amministrativo e ausiliario) è determinato sulla base dei contratti in essere, stipulati ai sensi del CCNL ANINSEI, e recepisce

l'impegno alla continuità occupazionale mediante clausola sociale. La dotazione attuale è così composta:

**Personale amministrativo:**

| <b>Figura professionale</b> | <b>Livello CCNL</b> | <b>Regime</b>         | <b>Costo annuo</b> |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| Responsabile amministrativo | I - V               | Tempo pieno 38 ore    | € 28.375           |
| Segretario amministrativo   | I - IV              | Tempo pieno 38 ore    | € 26.620           |
| Applicato di segreteria     | I - III             | Tempo parziale 25 ore | € 17.155           |
| Subtotale                   |                     |                       | € 72.150           |

**Personale ausiliario:**

| <b>Figura professionale</b>    | <b>Livello CCNL</b> | <b>Regime</b>         | <b>Costo annuo</b> |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| Addetto manutenzione e pulizie | I - II              | Tempo parziale 25 ore | € 16.365           |
| Subtotale                      |                     |                       | € 16.365           |

**Totale personale indiretto: € 88.515** (arrotondato a € 88.500 nel PEF).

Il costo del personale docente — regolato anch'esso dal CCNL ANINSEI con costo medio full-time di € 28.375/anno — segue la dinamica del numero di classi e dell'attività formativa, con economie di scala al crescere delle iscrizioni.

| <b>Voce</b>                         | <b>Anno 1</b> | <b>Anno 2</b> | <b>Anno 3</b> | <b>Anno 4</b> | <b>Anno 5</b> |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Personale<br>amm.vo e<br>ausiliario | € 88.500      | € 90.000      | € 92.000      | € 95.000      | € 98.000      |
| Docenti e<br>formatori              | € 85.000      | € 124.000     | € 168.000     | € 210.000     | € 252.000     |
| Totale<br>personale                 | € 173.500     | € 214.000     | € 260.000     | € 305.000     | € 350.000     |

La progressione dei docenti riflette il passaggio da circa 6-7 unità (anno 1) a circa 16-17 unità (anno 5), in coerenza con l'aumento delle classi e delle attività formative. L'incremento riflette la significativa incidenza delle attività di formazione professionale e leFP, che richiedono formatori specializzati aggiuntivi.

## **6.2. Costi di gestione operativa**

| <b>Voce</b>                                   | <b>Anno 1</b> | <b>Anno 2</b> | <b>Anno 3</b> | <b>Anno 4</b> | <b>Anno 5</b> |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Utenze (energia,<br>acqua, gas, rifiuti)      | € 7.500       | € 8.200       | € 9.000       | € 9.800       | € 10.500      |
| Manutenzione<br>ordinaria                     | € 3.500       | € 4.000       | € 4.500       | € 5.000       | € 5.500       |
| Manut.<br>straordinaria<br>(accantonamento)   | € 1.000       | € 1.000       | € 1.000       | € 1.000       | € 1.000       |
| Assicurazioni (RC,<br>incendio,<br>infortuni) | € 4.000       | € 4.100       | € 4.200       | € 4.300       | € 4.400       |
| Materiale<br>didattico e di                   | € 3.000       | € 3.300       | € 3.800       | € 4.300       | € 4.500       |

|                                        |          |          |          |          |          |
|----------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| consumo                                |          |          |          |          |          |
| Servizi professionali e consulenze     | € 3.000  | € 3.300  | € 3.800  | € 4.300  | € 4.800  |
| Spese generali e amministrative        | € 2.800  | € 3.100  | € 3.600  | € 4.100  | € 4.600  |
| Imposte e tributi (IMU, TARI, ecc.)    | € 3.200  | € 3.300  | € 3.500  | € 3.700  | € 3.900  |
| Attività laboratoriali per la comunità | € 1.000  | € 1.500  | € 2.000  | € 2.500  | € 3.000  |
| Oneri diversi di gestione              | € 3.000  | € 4.200  | € 5.600  | € 8.000  | € 8.800  |
| Totale costi operativi                 | € 32.000 | € 36.000 | € 41.000 | € 47.000 | € 51.000 |

### 6.3. Canone di concessione

Il canone annuo a base di gara è fissato in **€ 10.000,00** (iva esclusa), soggetto a rivalutazione annuale secondo indice ISTAT FOI (stimata all'1,5% annuo). Il PEF non ipotizza alcun rialzo in sede di offerta, assumendo il canone base a fini prudenziali:

| Anno   | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Canone | € 10.000 | € 10.150 | € 10.302 | € 10.456 | € 10.613 |

### 6.4. Riepilogo costi totali

| Voce      | Anno 1    | Anno 2    | Anno 3    | Anno 4    | Anno 5    |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Personale | € 173.500 | € 214.000 | € 260.000 | € 305.000 | € 350.000 |

|                    |           |           |           |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Costi operativi    | € 32.000  | € 36.000  | € 41.000  | € 47.000  | € 51.000  |
| Canone concessione | € 10.000  | € 10.150  | € 10.302  | € 10.456  | € 10.613  |
| Ammortamenti       | € 5.400   | € 5.400   | € 5.400   | € 5.400   | € 5.400   |
| Totale Costi       | € 220.900 | € 265.550 | € 316.702 | € 367.856 | € 417.013 |

## 7. INVESTIMENTI PREVISTI

Il piano degli investimenti iniziali ammonta a **€ 27.000**, così ripartiti:

| Voce di investimento              | Importo  |
|-----------------------------------|----------|
| Arredi e attrezzature didattiche  | € 20.000 |
| Dotazioni informatiche e digitali | € 5.000  |
| Spese avvio e allestimento        | € 2.000  |
| Totale investimenti iniziali      | € 27.000 |

Non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria a carico del concessionario, in considerazione dell'adeguato stato manutentivo della struttura e della durata quinquennale della concessione. Gli investimenti in arredi e attrezzature sono stati incrementati per dotare la struttura di beni strumentali adeguati all'avvio immediato delle attività formative.

## 8. PIANO DI AMMORTAMENTO E FONTI DI FINANZIAMENTO

| Descrizione              | Importo                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------|
| Investimento iniziale    | € 27.000                                    |
| Durata ammortamento      | 5 anni (pari alla durata della concessione) |
| Quota ammortamento annua | € 5.400                                     |

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Fonte di finanziamento | mezzi propri del concessionario |
|------------------------|---------------------------------|

## 9. CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

| Voce                           | Anno 1      | Anno 2      | Anno 3      | Anno 4      | Anno 5      |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ricavi totali                  | € 238.000   | € 286.000   | € 341.000   | € 395.000   | € 448.000   |
| Costi personale                | € (173.500) | € (214.000) | € (260.000) | € (305.000) | € (350.000) |
| Costi operativi                | € (32.000)  | € (36.000)  | € (41.000)  | € (47.000)  | € (51.000)  |
| Canone concessione             | € (10.000)  | € (10.150)  | € (10.302)  | € (10.456)  | € (10.613)  |
| Ammortamenti                   | € (5.400)   | € (5.400)   | € (5.400)   | € (5.400)   | € (5.400)   |
| EBIT (Risultato operativo)     | € 17.100    | € 20.450    | € 24.298    | € 27.144    | € 30.987    |
| Oneri finanziari               | € (400)     | € (300)     | € (200)     | € (100)     | € 0         |
| Risultato ante imposte         | € 16.700    | € 20.150    | € 24.098    | € 27.044    | € 30.987    |
| Imposte (IRES 24% + IRAP 3,9%) | € (4.676)   | € (5.642)   | € (6.747)   | € (7.572)   | € (8.676)   |
| Utile netto                    | € 12.024    | € 14.508    | € 17.351    | € 19.472    | € 22.311    |
| Margine netto %                | 5,1%        | 5,1%        | 5,1%        | 4,9%        | 5,0%        |

Il margine netto si attesta stabilmente attorno al 5,0% per l'intera durata della concessione, con un'oscillazione contenuta entro  $\pm 0,2$  punti percentuali.

## 10. FLUSSI DI CASSA E SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

| Voce                     | Anno 0     | Anno 1    | Anno 2   | Anno 3   | Anno 4   | Anno 5   |
|--------------------------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| Utile netto              |            | € 12.024  | € 14.508 | € 17.351 | € 19.472 | € 22.311 |
| +<br>Ammortamenti        |            | € 5.400   | € 5.400  | € 5.400  | € 5.400  | € 5.400  |
| - Investimenti           | € (27.000) | € 0       | € 0      | € 0      | € 0      | € 0      |
| Flusso di cassa<br>netto | € (27.000) | € 17.424  | € 19.908 | € 22.751 | € 24.872 | € 27.711 |
| Cassa<br>cumulativa      | € (27.000) | € (9.576) | € 10.332 | € 33.083 | € 57.955 | € 85.666 |

Il flusso di cassa cumulativo diventa positivo già nell'anno 2, con un payback period di circa 1,5 anni. La cassa finale di € 85.666 conferma la piena autosufficienza finanziaria dell'operazione.

## 11. INDICATORI DI REDDITIVITÀ

| Indicatore                                       | Valore   |
|--------------------------------------------------|----------|
| Utile netto medio annuo                          | € 17.133 |
| Margine netto medio su ricavi                    | 5,0%     |
| TIR (Tasso Interno di Rendimento) di<br>progetto | 65,4%    |
| VAN (Valore Attuale Netto) a WACC 6%             | € 73.800 |
| Payback period (semplice)                        | 1,5 anni |
| ROI medio (Utile operativo / Costi<br>totali)    | 7,7%     |
| ROS medio (Utile operativo / Ricavi)             | 7,0%     |

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
|                                                         |          |
| Canone complessivo incassato dal<br>Consorzio in 5 anni | € 51.521 |

Il TIR elevato è fisiologico in operazioni con investimenti iniziali contenuti (€ 27.000) e flussi di cassa interamente generati dalla gestione operativa. L'indicatore riflette il rischio operativo assunto integralmente dal concessionario.

## 12. ANALISI DI SENSITIVITÀ

### Scenario A: riduzione ricavi del 10% rispetto allo scenario base

| Indicatore              | Scenario base   | Scenario A     |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| Utile netto anno 1      | € 12.024 (5,1%) | € 3.480 (1,6%) |
| Utile netto medio annuo | € 17.133        | € 10.300       |
| Cassa cumulativa anno 5 | € 85.666        | € 46.800       |
| Payback period          | 1,5 anni        | 3,8 anni       |

### Scenario B: aumento costi operativi del 10% rispetto allo scenario base

| Indicatore              | Scenario base   | Scenario B     |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| Utile netto anno 1      | € 12.024 (5,1%) | € 9.576 (4,0%) |
| Utile netto medio annuo | € 17.133        | € 14.500       |
| Cassa cumulativa anno 5 | € 85.666        | € 73.400       |
| Payback period          | 1,5 anni        | 2,2 anni       |

### Scenario C: scenario peggiorativo combinato (ricavi -10%, costi operativi +10%)

| Indicatore | Scenario C |
|------------|------------|
|------------|------------|

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Utile netto anno 1      | € 1.032 (0,5%) |
| Utile netto medio annuo | € 7.700        |
| Cassa cumulativa anno 5 | € 34.600       |
| Payback period          | 4,5 anni       |

**Scenario D: stress severo (ricavi -15%, costi operativi +15%)**

| <b>Indicatore</b>       | <b>Scenario D</b>                   |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Utile netto anno 1      | € (2.080) (-1,0%)                   |
| Utile netto medio annuo | € 3.400                             |
| Cassa cumulativa anno 5 | € 11.200                            |
| Payback period          | >5 anni (recupero post-concessione) |

Nello scenario D il primo anno registra una modesta perdita, recuperata a partire dall'anno 3. L'operazione chiude il quinto anno con cassa ancora positiva.

### **13. CONCLUSIONI E CONDIZIONI DI EQUILIBRIO**

Il PEF dimostra la sostenibilità economico-finanziaria della concessione quinquennale con margine netto stabile attorno al 5,0%, in presenza dei costi reali del personale indiretto garantito dalla clausola sociale e di una retta scolastica contenuta, compensata dalla maggiore incidenza delle attività di formazione professionale e manageriale.

**(a) Condizioni e presupposti:**

- Contratto di concessione di durata 5 anni, senza rinnovo né proroga.
- Capacità ricettiva massima di 100 soggetti, senza obbligo di CPI.
- Canone annuo a base di gara pari a € 10.000, soggetto a rivalutazione ISTAT.  
Incasso complessivo stimato: circa € 51.500 in 5 anni.

- Assenza di interventi di manutenzione straordinaria a carico del concessionario. Sono a carico del concessionario la sola manutenzione ordinaria e il minuto mantenimento.
- Attivazione di tutte le linee di ricavo (scuola paritaria, sussidi ministeriali, formazione manageriale, IeFP), con progressivo spostamento del baricentro verso la formazione professionale.
- Bacino di 25 alunni anno 1, con progressione moderata fino a 40 alunni anno 5. Retta media annua € 5.000.
- Assunzione del personale amministrativo e ausiliario attualmente in servizio (clausola sociale), per un costo annuo di € 88.500, con progressione contenuta.
- Investimenti iniziali per € 27.000 (arredi, attrezzature, dotazioni informatiche, spese di avvio), ammortizzati in 5 anni.

**(b) Allocazione del rischio:**

Il rischio operativo è integralmente a carico del concessionario (art. 177 D.Lgs. 36/2023). Il Consorzio mantiene il rischio normativo e di forza maggiore. La durata quinquennale riduce l'esposizione complessiva del concessionario e consente al Consorzio di rivalutare le condizioni di mercato alla scadenza.

**(c) Equilibrio economico-finanziario:**

- Utile netto positivo dal primo esercizio (5,1%).
- Flusso di cassa cumulativo positivo dall'anno 2 (payback ~1,5 anni).
- Margine netto medio: 5,0%, con oscillazione contenuta tra 4,9% e 5,1%.
- La diversificazione delle fonti di ricavo e il baricentro sulle attività formative mitigano il rischio di domanda e affiancano il contenimento delle rette scolastiche.