



Roma, 11 gennaio 2021

Spett.le

Engie Servizi S.p.A.

Via G. Ribotta, 31

00144 Roma (RM)

in relazione alla proposta, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento energetico e la gestione integrata degli impianti termici degli edifici del Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV), e sulla base della documentazione che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue

Premesso che:

- la vostra Società, Engie Servizi S.p.A., intende formulare un'offerta relativa all'intervento di cui all'oggetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 S.r.l., società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 183 comma 9 del decreto legislativo n. 50/2016,

Arcadia 888 assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso, così come disposto dall'art. 96, comma 4, D.P.R. n. 207/2010 sulla base:

- ✓ del canone che la Società intende chiedere all'Amministrazione per l'affidamento della concessione pari a complessivi Euro 224.000 annui oltre rivalutazione monetaria (di cui Euro 120.000 relativi al canone per il servizio energia elettrica, Euro 95.000 relativi al

Arcadia 888 S.r.l.
Società di revisione
Via Durazzo 28, 00195 Roma
Tel. 06/37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

servizio di energia termica ed Euro 9.000 come canone per la manutenzione straordinaria.

Valori di riferimento anno 2019);

- ✓ del valore complessivo dell'investimento (pari ad Euro 564.376 oltre Iva);
- ✓ della modalità di ammortamento dell'investimento in relazione al quale il valore residuo al termine della concessione risulta pari a zero;
- ✓ della durata della concessione (pari a 15 anni);
- ✓ del tempo previsto per la progettazione e l'esecuzione dei lavori (pari a circa 6 mesi);
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su assunzioni, ipotesi, dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La vostra società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Società ai fini della redazione del presente documento.

L'allegato Piano Economico Finanziario è stato analizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 96 D.P.R. 207/2010, valutando altresì i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario, così come definito dall'art. 3, comma 1, lettera fff) del D.lgs 50/2016 sulla base dei dati di input e prospettici da Voi ipotizzati. A tal riguardo si evidenzia come i dati previsionali presenti nel PEF sono basati su assunzioni che, per loro natura, presentano elementi di soggettività che potrebbero non verificarsi o verificarsi in maniera difforme da quella preventivata, così come potrebbero verificarsi scenari non ipotizzabili al momento della stesura del documento. Tali scostamenti potrebbero quindi alterare, in maniera anche significativa, l'equilibrio economico-finanziario del progetto a posteriori.

Tutte le osservazioni e verifiche di cui sopra si riferiscono al PEF allegato al presente documento e non sono pertanto da ritenersi valide in caso di successive modifiche dello stesso.

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che la Arcadia 888 non svolge alcuna funzione di natura pubblica; la presente asseverazione, inoltre, non costituisce attività


Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06/37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it



sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Arcadia 888 S.r.l.

Società di revisione ai sensi dell'art. 1 Legge 1966/39

Il Legale Rappresentante


Società di revisione
Via Durazzo 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

(Eugenio Sigismondi)



Concessione di servizi per l'affidamento energetico e la gestione integrata degli Impianti Termici e degli Impianti Elettrici degli Edifici del comune di Sannazzaro

(art. 183 del D.lgs. n. 50/2016)

Relazione illustrativa al Piano Economico Finanziario

Novembre 2019

Premessa	2
1. Durata della Concessione.....	2
1.1. Procedure Autorizzative e Tempi di Esecuzione dei Lavori	2
1.2. Costi di Costruzione	3
2. Inflazione.....	3
3. Copertura Finanziaria	3
4. caratteristiche finanziamenti bancari.....	3
4.1. Durata e modalità di rimborso dei finanziamenti	3
4.2. Condizioni	3
5. Assumptions Fiscali	4
5.1. Ammortamento	4
5.2. Imposte e Tasse	4
5.3. Imposta sul valore aggiunto.....	4
6. Tempi Medi di Incasso e Pagamento	4
7. Ricavi	5
8. Costi di Gestione	5
9. Principali Indici dell'iniziativa	6
Tabella 1: Conto economico	7
Tabella 2: Conto finanziario	7
Tabella 3: Stato patrimoniale	7

PREMESSA

L'iniziativa ha per oggetto la Concessione del servizio di gestione degli impianti termici e degli impianti elettrici degli edifici, e dei lavori di riqualificazione ed efficienza energetica del Comune di Sannazzaro, con la formula del Finanziamento Tramite Terzi (FTT).

Al fine di verificare la fattibilità dell'iniziativa è stato predisposto un piano economico-finanziario (di seguito il "Piano") le cui assunzioni sono di seguito riportate per fornire gli elementi necessari ad una chiara lettura del P.E.F. e delle risultanze che da esso emergono.

Il Piano è stato redatto sulla base dei principi contabili, delle norme esistenti in tema di legislazione fiscale ed in conformità alle condizioni contenute nei documenti di gara.

Tale schema prevede l'articolazione in tre tabelle come di seguito riportato:

- Tabella 1: Conto economico
- Tabella 2: Conto finanziario
- Tabella 3: Stato patrimoniale

I valori nel modello sono espressi in migliaia di euro.

1. DURATA DELLA CONCESSIONE

Il Piano Economico Finanziario è stato elaborato con decorrenza a partire dal 01/07/2020, data prevista per l'efficacia del Contratto di Concessione, e con termine previsto al 30/06/2035.

La durata complessiva della Concessione è pertanto di 15 anni di cui circa 6 mesi riferiti al periodo di progettazione/approvazione e di realizzazione delle opere.

1.1. PROCEDURE AUTORIZZATIVE E TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Il Piano è costruito sulla base della seguente tempistica:

Inizio Affidamento	1-lug-20
Affidamento	15,0 anni
Fine Affidamento	30-giu-35
Inizio lavori	1-lug-20
Fine lavori	31-dic-20

1.2. COSTI DI COSTRUZIONE

Il costo complessivo di realizzazione delle opere ammonta a euro 564,4k€, al netto di IVA ed altri oneri. Il Piano Economico Finanziario è stato sviluppato ipotizzando 65,2 k€ riferiti a Progettazione, Direzione Lavori, collaudi, spese di gara e le restanti somme per lavori e apparecchiature.

2. INFLAZIONE

L'anno base di riferimento di tutte le grandezze è il 2018. I ricavi e i costi di gestione sono stati indicizzati al 1,50% annuo a partire dal 2019.

3. COPERTURA FINANZIARIA

Di seguito si riportano le principali caratteristiche delle fonti di copertura finanziaria previste nel Piano:

Sono state previste le seguenti linee di credito:

- *Linea base* di 395k€ destinata al finanziamento degli investimenti nell'anno 2020
- *Linea Working Capital* di 39k€ destinata al finanziamento delle fabbisogno del Capitale Circolante della fase di gestione.

È previsto, inoltre, un finanziamento tramite mezzi propri pari a 169k€ che sarà versato in parallelo con il "tiraggio" della *Linea base*.

Inoltre, è previsto l'utilizzo del Factoring per la gestione del credito IVA che viene generato dallo "Split payment" dei ricavi.

4. CARATTERISTICHE FINANZIAMENTI BANCARI

4.1. DURATA E MODALITÀ DI RIMBORSO DEI FINANZIAMENTI

- *Linea Base*: durata complessiva di 14 anni e 6 mesi con un periodo di rimborso 14 anni. La *linea Base* viene rimborsata a partire dal 1 gennaio 2021 secondo un piano di rimborso del tipo a rate costanti.
- *Linea Working Capital*: rimborsata totalmente, in un'unica rata, entro il 30 settembre 2035 attraverso l'incasso dei crediti maturati nei confronti del Cliente.

4.2. CONDIZIONI

Si riportano di seguito i tassi di interesse previsti per il finanziamento:

- *Finanziamento “Linea Base”*
 - periodo di esercizio: tasso di riferimento – IRS a 15 anni: 0,30%¹ + 3,2% di spread
- *Finanziamento “Working Capital”*
 - periodo di esercizio: tasso di riferimento – *Euribor*: 0,00% + 1,50% di spread

5. ASSUMPTIONS FISCALI

5.1.AMMORTAMENTO

Per quanto riguarda la politica degli ammortamenti si è adottato sui beni reversibili il criterio finanziario a quote costanti.

5.2.IMPOSTE E TASSE

Il reddito della società è stato assoggettato, secondo la disciplina vigente, sia all'IRAP che all'IRES, applicando rispettivamente un'aliquota del 3,9% e del 24%.

5.3.IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

Per quanto riguarda l'IVA sono state assunte aliquote diverse sulla base delle tipologie di voce:

- Investimenti: aliquota del 22%
- Ricavi di gestione: aliquota del 0%; (in quanto il Comune è in regime di Split Payment)
- Costi di gestione: aliquota del 22%.

6. TEMPI MEDI DI INCASSO E PAGAMENTO

Il Piano prevede una dilazione di 90 giorni su tutte le voci di ricavo verso il Comune.

¹ Comprensivo di credit margin e SWAP margin.

Sui costi di gestione è ipotizzata una dilazione dei costi di personale di 30 giorni, di 45 giorni per i costi dell'energia elettrica e di 120 giorni per i costi dei servizi.
Sui costi di costruzione non è prevista alcuna dilazione di pagamento.

7. RICAVI

Sono previste le seguenti voci di ricavo annuale relativo a:

- Servizio Energia Elettrica Edifici: 120,0 k€
- Servizio Energia Termica: 95,0 k€
- Canone manutenzione straordinaria: 9,0 k€

L'anno base previsto è il 2018.

Come già precedentemente evidenziato, è prevista nel Piano la rivalutazione annuale delle tariffe secondo un indice ipotizzato al 1,50% annuo dal 2019.

8. COSTI DI GESTIONE

E' stata ipotizzata una fornitura di energia elettrica pari a:

- 382,6 MWh/anno per il periodo prima degli interventi di efficientamento;
- 301,0 MWh/anno per gli anni a regime.

In particolare i risparmi di energia elettrica per i primi anni di gestione sono:

- 5,2% per l'anno 2020
- 20,8% per l'anno 2021 e successivi

E' stata ipotizzata una fornitura di aria propanata pari a:

- 124.608 mc/anno per il periodo prima degli interventi di efficientamento;
- 111.526 mc/anno per gli anni a regime.

In particolare i risparmi di aria propanata per i primi anni di gestione sono:

- 5,2% per l'anno 2020;
- 10,5% per l'anno 2021 e successivi

I costi legati alla manodopera, pari a 36,5 k€/anno, sono relativi alla manutenzione/gestione della commessa.
I costi legati ai materiali, pari a 1,1 k€/anno, sono relativi alla manutenzione ordinaria di sostituzione degli apparati.
Sono, inoltre, previsti 12,1k€/anno relativi ai costi generali.

La struttura dei costi prevede una rivalutazione nel Piano secondo un indice ipotizzato al 1,50% annuo dal 2019.

9. PRINCIPALI INDICI DELL'INIZIATIVA

Il Piano presenta i seguenti indici di redditività:

- **TIRx progetto dopo le tasse:** Il valore di tale indicatore è pari a **6,8%**
- **VANx progetto dopo le tasse:** Il valore di tale indicatore è pari a **30k€**
- **WACC:** 6,0%
- **Pay Back period:** 2030 anno
- **Margine Operativo Lordo:** Il valore di tale indicatore è pari a **28,7%**
- **Margine Operativo Netto:** Il valore di tale indicatore è pari a **14,1%**
- **Risultato Netto:** Il valore di tale indicatore è pari a **7,0%**

Il Piano presenta i seguenti indici di bancabilità:

- **LLCR medio:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.5
- **LLCR minimo:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.4
- **DSCR medio:** Il valore di tale indicatore è pari a 2.0
- **DSCR minimo:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.8

TABELLA 1: CONTO ECONOMICO

Conto economico k€	Lug- Dic 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Gen-Giu 2035	TOTALE
Servizio Energia Elettrica edifici	61,8	125,5	127,4	129,3	131,2	133,2	135,2	137,2	139,3	141,4	143,5	145,6	147,8	150,0	152,3	77,3	2.077,8
Servizio Energia Termica	48,9	99,3	100,8	102,3	103,9	105,4	107,0	108,6	110,3	111,9	113,6	115,3	117,0	118,8	120,6	61,2	1.644,9
Canone manutenzione straordinaria	4,6	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1	4,6	137,0
Ricavi	115,3	234,0	237,3	240,8	244,2	247,8	251,3	255,0	258,7	262,4	266,2	270,0	274,0	277,9	282,0	143,0	3.859,8
Combustibili	30,4	58,3	59,1	60,0	60,9	61,8	62,8	63,7	64,7	65,6	66,6	67,6	68,6	69,7	70,7	35,9	966,5
Energia elettrica	32,6	56,2	57,0	57,7	58,5	59,3	60,1	60,9	61,7	62,5	63,4	64,2	65,1	66,0	66,9	33,9	925,9
Manodopera	18,8	38,2	38,8	39,4	40,0	40,6	41,2	41,8	42,4	43,0	43,7	44,3	45,0	45,7	46,4	23,5	632,8
Materiali	0,6	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	0,7	19,9
Costi generali	4,2	12,6	12,8	13,0	13,2	13,4	13,6	13,8	14,0	14,2	14,4	14,6	14,8	15,0	15,2	7,7	206,4
Costi	86,6	166,5	168,9	171,4	173,8	176,3	178,9	181,5	184,1	186,7	189,4	192,2	195,0	197,8	200,7	101,8	2.751,6
MOL	28,7	67,4	68,4	69,4	70,4	71,4	72,5	73,5	74,6	75,7	76,7	77,9	79,0	80,1	81,3	41,2	1.108,2
<i>MOL %</i>																	<i>28,7%</i>
Ammortamenti	18,8	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	37,6	18,8	564,4
MON	9,9	29,8	30,8	31,8	32,8	33,8	34,8	35,9	36,9	38,0	39,1	40,2	41,4	42,5	43,7	22,4	543,9
<i>MON %</i>																	<i>14,1%</i>
Interessi finanziari	14,4	14,4	13,6	12,8	12,0	11,1	10,2	9,3	8,3	7,3	6,3	5,2	4,1	3,0	1,8	0,6	134,7
Factoring IVA	1,9	0,4	0,6	0,8	0,9	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	0,6	16,9
Risultato ante imposte	- 6,5	14,9	16,5	18,1	19,9	21,7	23,5	25,5	27,5	29,5	31,6	33,8	36,0	38,3	40,6	21,2	392,3
Imposte	0,4	4,9	5,3	5,8	6,3	6,8	7,3	7,8	8,3	8,8	9,4	10,0	10,5	11,1	11,8	6,1	120,5
Risultato netto	- 6,9	10,1	11,2	12,3	13,6	14,9	16,3	17,7	19,2	20,7	22,2	23,8	25,5	27,1	28,9	15,1	271,7
<i>Risultato netto %</i>																	<i>7,0%</i>

TABELLA 2: CONTO FINANZIARIO

Flussi di cassa k€	Lug- Dic 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Gen-Giu 2035	TOTALE
FCF	- 573,8	55,9	58,7	59,2	59,9	60,4	61,1	61,8	62,7	63,2	64,1	64,8	65,7	66,3	67,2	77,9	375,2
MOL	28,7	67,4	68,4	69,4	70,4	71,4	72,5	73,5	74,6	75,7	76,7	77,9	79,0	80,1	81,3	41,2	1.108,2
Factoring IVA	- 1,9	- 0,4	- 0,6	- 0,8	- 0,9	- 1,0	- 1,1	- 1,1	- 1,1	- 1,2	- 1,2	- 1,2	- 1,2	- 1,2	- 1,3	- 0,6	- 16,9
Investimenti	- 564,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 564,4
Variazione Capitale circolante	- 33,4	- 2,8	- 0,5	- 0,5	- 0,4	- 0,6	- 0,6	- 0,6	- 0,5	- 0,7	- 0,6	- 0,6	- 0,5	- 0,7	- 0,6	43,6	-
Imposte (su MON)	- 2,8	- 8,3	- 8,6	- 8,9	- 9,1	- 9,4	- 9,7	- 10,0	- 10,3	- 10,6	- 10,9	- 11,2	- 11,5	- 11,9	- 12,2	- 6,3	- 151,7
FCF cumulo	- 573,8	- 517,9	- 459,2	- 400,0	- 340,1	- 279,7	- 218,6	- 156,8	- 94,1	- 30,9	33,1	98,0	163,7	230,0	297,2	375,2	

TABELLA 3: STATO PATRIMONIALE

Stato patrimoniale k€	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Immobilizzazioni mat./immat.	545,6	507,9	470,3	432,7	395,1	357,4	319,8	282,2	244,6	206,9	169,3	131,7	94,1	56,4	18,8	-0,0
Capitale circolante	33,4	36,2	36,7	37,2	37,6	38,3	38,8	39,4	39,9	40,6	41,2	41,7	42,2	43,0	43,6	-
Cassa	17,9	40,5	65,7	91,2	117,2	143,5	170,3	197,5	225,4	253,6	282,4	311,8	341,7	372,0	402,9	480,4
Totale attività	596,8	584,6	572,7	561,1	549,9	539,2	528,9	519,1	509,9	501,1	492,9	485,2	478,0	471,4	465,3	480,4
Capitale sociale	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3	169,3
Risultato netto	-6,9	10,1	11,2	12,3	13,6	14,9	16,3	17,7	19,2	20,7	22,2	23,8	25,5	27,1	28,9	15,1
Utili/Perdite portati a nuovo	-	-6,9	3,2	14,5	26,8	40,4	55,3	71,6	89,3	108,5	129,1	151,4	175,2	200,7	227,8	256,7
Debiti finanziari	434,4	412,0	388,9	365,0	340,2	314,5	288,0	260,5	232,1	202,7	172,2	140,7	108,0	74,3	39,3	39,3
Totale passività	596,8	584,6	572,7	561,1	549,9	539,2	528,9	519,1	509,9	501,1	492,9	485,2	478,0	471,4	465,3	480,4