

PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE, ESERCIZIO, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, IVI COMPRESA LA FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, LA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO.



COMUNE DI GUARDIAGRELE

PROGETTO DI FATTIBILITA'

12. Piano Economico Finanziario

Revisione 0 (prima emissione)

Dicembre 2018

Proponente:



CEIE POWER S.p.A.

I progettisti



INDICE

12.1	PREMESSA.....	1
12.2	OGGETTO DELLA CONCESSIONE	1
12.3	DETERMINAZIONE DELL'INVESTIMENTO	2
12.4	IPOTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	3
12.5	CONTO ECONOMICO	3
12.5.1	Ricavi	3
12.5.2	Costi.....	4
12.5.3	Ammortamenti	4
12.5.4	Oneri Finanziari	4
12.5.5	Risultato di Commessa (Ante Imposte)	4
12.5.6	Imposte.....	4
12.5.7	Risultato di Commessa (Post-Imposte)	4
12.6	STATO PATRIMONIALE	5
12.6.1	Attività	5
12.6.2	Passività	5
12.7	FLUSSI DI CASSA	6
12.8	INDICATORI FINANZIARI	6
12.8.1	Indicatori di sostenibilità del debito.....	6
12.8.2	Indicatori finanziari di sintesi.....	6
12.9	COMPOSIZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	7



12.1 PREMESSA

Il piano economico finanziario, (in seguito anche "PEF"), allegato alla presente relazione, riflette i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'equilibrio economico finanziario posti a base della concessione, mettendo in evidenza:

- da un lato che il flusso attualizzato dei ricavi è sufficiente per la realizzazione degli interventi di riqualificazione e adeguamento normativo nonché per la gestione del servizio;
- dall'altro che i flussi di cassa generati consentono di far fronte agli esborsi monetari connessi alla realizzazione delle opere e al funzionamento degli impianti.

Il PEF è costituito dal Conto Economico, dallo Stato Patrimoniale, dal prospetto dei Flussi di Cassa, dal prospetto di calcolo dell'imposta a valore aggiunto (IVA) e dagli Indicatori Economici.

Il PEF inoltre contiene:

- l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione;
- la specificazione della quota annuale di ammortamento degli investimenti;
- la specificazione del valore residuo al netto degli ammortamenti annuali;
- la dimostrazione della disponibilità delle risorse finanziarie necessarie a coprire il costo dell'investimento.

12.2 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione del servizio di gestione, manutenzione, fornitura di energia elettrica e realizzazione di interventi di adeguamento normativo e di efficienza energetica sugli impianti di pubblica illuminazione del Comune di Guardia Grele prevede i seguenti servizi:

- la gestione e manutenzione ordinaria, programmata-preventiva e straordinaria degli impianti di illuminazione pubblica;
- la voltura a carico del concessionario dei contatori di energia elettrica della pubblica illuminazione e la corresponsione degli oneri di energia alla società elettrica distributrice;
- la progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi di adeguamento normativo e di riqualificazione energetica;
- il finanziamento, la realizzazione e la successiva gestione degli impianti oggetto di adeguamento normativo e di riqualificazione energetica.

La controprestazione a favore del Concessionario è rappresentata dal diritto di gestire funzionalmente ed economicamente gli impianti, percependo un canone annuo dall'Amministrazione per tutta la durata della concessione.





12.3 DETERMINAZIONE DELL'INVESTIMENTO

Il valore complessivo dell'investimento per la realizzazione degli interventi di adeguamento normativo e di riqualificazione energetica risulta pari a **€ 1.045.212** al netto dell'IVA, come di seguito dettagliato:

(A) LAVORI		TOTALI
A.1	Importo per le opere di riqualificazione energetica e adeguamento normativo	€ 914.000,00
A.2	Oneri della sicurezza (3% di A.1)	€ 27.420,00
TOTALE LAVORI (A)		€ 941.420,00

(B) SOMME A DISPOSIZIONE		
B.1	Imprevisti (1,5% di A)	€ 14.121,30
B.2	Spese per Rilievi, Accertamenti e indagini (1% di A)	€ 9.414,20
B.3	Spese per la predisposizione del Progetto di Fattibilità (2,3% di A)	€ 21.652,66
B.4	Spese per progettazione definitiva-esecutiva e direzione lavori (4% di A)	€ 37.892,16
B.5	Coordinamento della sicurezza (0,5% di A)	€ 4.707,10
B.6	Collaudo (0,5% di A)	€ 4.707,10
B.7	Incentivi per funzioni tecniche di cui all'art. 115 del D.Lgs. 50/2016 (0,5% di A)	€ 4.707,10
B.8	Spese per commissioni di gara, pubblicità e pubblicazione bando (0,7% di A)	€ 6.589,94
B.9	C.N.P.A.I.A. (4% di B.4, B.5 e B.6)	€ 1.892,25
B.10	IVA al 10% su A e B.1	€ 95.554,13
B.11	IVA al 22% su B.3 B.4 B.5 B.6 B.8 B.9	€ 17.037,07
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B)		€ 218.275,01
TOTALE (A+B)		€ 1.159.695,01

(C) RIEPILOGO LAVORI E SOMME A DISPOSIZIONE		
C.1	Imponibile Totale	€ 1.045.211,56
C.2	IVA e altre imposte	€ 112.591,20
TOTALE LAVORI E SOMME A DISPOSIZIONE (C)		€ 1.157.802,75



Ai fini della elaborazione del PEF, si è ipotizzato che gli interventi oggetto dell'investimento verranno completati entro i 18 mesi di gestione, a partire dal verbale di consegna lavori.

12.4 IPOTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il PEF è stato elaborato sulla base delle seguenti assunzioni:

- durata della concessione: 20 anni;
- costo investimento: € 1.045.212 (al netto dell'Iva);
- IVA sui costi, ricavi e investimento: 10% sui lavori e 22% sulle altre voci;
- tasso di inflazione: il PEF è stato elaborato con dati "reali". La decisione di non indicizzare il PEF è motivata dal fatto che all'interno della concessione sono previsti dei meccanismi di compensazione che annullano gli effetti distorsivi dell'inflazione (revisione prezzi);
- imposte: 28,82% (IRES 24,00% – IRAP 4,82%);
- tasso di interesse annuo bancario: 3,50%.
- crediti commerciali: dilazione incasso canone a 30 giorni;
- debiti commerciali: 30 giorni (per gli stipendi del personale) e 60 giorni (per i restanti pagamenti).

12.5 CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico (CE) è organizzato in modo da evidenziare i seguenti risultati intermedi:

- risultato di commessa ante-imposte;
- risultato di commessa post-imposte.

Le specifiche voci di ricavo e di costo sono ordinate in modo da mostrare l'evoluzione temporale della commessa, sia a livello analitico, per ciascun anno della durata della commessa, sia a livello aggregato sommando gli importi annuali.

12.5.1 Ricavi

I ricavi sono rappresentati dal canone di gestione risultante dall'offerta economica e di seguito dettagliati.

DESCRIZIONE	CANONE ANNUO al netto di IVA
A) Canone offerto al netto degli oneri di sicurezza	€ 247.500
B) Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso	€ 2.500
TOTALE A) +B)	€ 250.000



12.5.2 Costi

Nel Conto Economico i costi sono suddivisi nelle seguenti voci:

Costi del personale: comprende il costo del personale per le attività di gestione del servizio e della manodopera per l'esecuzione dei pronto intervento e manutenzione sugli impianti di pubblica illuminazione; tali costi sono stati stimati in base ai dati storici aziendali su impianti di analoga dimensione, riqualificati con analoghe tecnologie.

Mezzi: indica il costo per l'uso di autocestelli, furgoni, autovetture ed attrezzature specifiche impiegate nello svolgimento del servizio.

Materiali: include i costi per l'acquisto del materiale necessario alla manutenzione degli impianti e dei pronto interventi.

Costi vari: si riferiscono a voci di costo diverse dalle precedenti e imputabili direttamente alla commessa.

Prestazione da terzi: include i costi per servizi di call center, dei sistemi gestionali ecc...

Costi della sicurezza propri dell'azienda: riguarda i costi per l'adozione delle misure di prevenzione e protezione proprie dell'azienda, formazione interna del personale, sorveglianza sanitaria, ecc...

Spese generali: include gli altri costi di struttura allocati in maniera indiretta alla commessa.

12.5.3 Ammortamenti

Gli oneri di ammortamento rappresentano il costo sostenuto per gli investimenti in risparmio energetico ed adeguamento normativo degli impianti di Pubblica Illuminazione e sono ripartiti per l'intera durata della commessa. Alla scadenza della concessione, il valore contabile residuo di tutte le opere risulta pari a zero.

12.5.4 Oneri Finanziari

Gli oneri finanziari rappresentano il costo degli interessi per il finanziamento bancario per la durata del mutuo.

12.5.5 Risultato di Commessa (Ante Imposte)

Dalla differenza tra i ricavi ed i costi si ottiene il Risultato Lordo di Commessa.

12.5.6 Imposte

Le imposte sul reddito sono state simulate al 28,82% (IRES al 24,00% e IRAP al 4,82%).

12.5.7 Risultato di Commessa (Post-Imposte)

Detraendo dal Risultato Lordo di Commessa le imposte dell'esercizio, si ottiene il Risultato Netto di Commessa. Questa voce indica il risultato annuale della gestione.



12.6 STATO PATRIMONIALE

Lo Stato Patrimoniale (SP) mostra l'insieme degli impieghi e delle fonti di finanziamento per ogni anno di gestione. Lo SP è rappresentato attraverso le seguenti voci, organizzate per liquidità crescente:

- Attività;
- Passività.

12.6.1 Attività

Evidenzia l'insieme degli investimenti e delle risorse economiche a disposizione dell'azienda.

Nello Stato Patrimoniale in oggetto vengono indicate le seguenti voci:

immobilizzazioni: in questa macro-classe è indicato il valore degli investimenti realizzati, al netto del relativo fondo di ammortamento.

attivo circolante:

- *Crediti V/Clienti:* i crediti verso l'Amministrazione Comunale per la quale si prevede una dilazione di pagamento di 30 giorni;
- *Credito IVA:* rappresenta il credito vantato dall'Azienda nei confronti dell'erario per l'IVA pagata sugli acquisti;
- *Disponibilità Banche:* rappresentano i flussi di cassa netti cumulati e dimostrano la disponibilità finanziaria nell'ambito della commessa.

12.6.2 Passività

Evidenziano l'insieme dei debiti contratti nei confronti dei fornitori e dei finanziatori terzi e il capitale proprio investito nell'iniziativa.

Nel presente piano si è ipotizzata una struttura finanziaria basata su un rapporto tra debito e capitale proprio pari a circa 55/45:

- Mutuo bancario: € 760.000,00;
- Capitale proprio: € 650.000,00;

In particolare, per quanto riguarda il **finanziamento bancario**, è stato ipotizzato l'ottenimento di un mutuo alle seguenti condizioni:

- Tasso di interesse del 3,50%;
- Durata 12 anni;
- Rimborso a rate mensili posticipate (a quota capitale costante).

Per quanto riguarda i **mezzi propri**, la voce rappresenta il Patrimonio Netto della commessa ed è così strutturato:

- *Fondi Propri:* consistono in versamenti in denaro messi a disposizione per la commessa;
- *Risultato d'esercizio:* è il risultato netto annuale;



- *Utili Reinvestiti*: sono gli utili derivanti dalla gestione della commessa, accantonati come riserve di capitali.

Nella voce delle **passività correnti** infine sono stati compresi i debiti di natura commerciale contratti con i fornitori di materiali e servizi per i quali si prevede l'ottenimento di una dilazione di pagamento di 60 giorni per i materiali e 30 gg per le spese relative al personale.

12.7 FLUSSI DI CASSA

Il prospetto dei Flussi di Cassa evidenzia i flussi monetari generati dalla differenza tra entrate ed uscite e dimostra la capacità della commessa di generare flussi di cassa positivi nell'arco temporale oggetto di analisi.

Nel prospetto sono evidenziati:

- *Flusso di cassa operativo*: evidenzia il flusso di cassa generato dalla gestione caratteristica;
- *Flusso di cassa annuo*: evidenzia il flusso di cassa complessivamente prodotto dalla commessa, inclusi i flussi prodotti dalle fonti di finanziamento e dagli investimenti;
- *Flusso di cassa progressivo*: rappresenta la liquidità che si cumula nell'arco temporale della gestione.

12.8 INDICATORI FINANZIARI

12.8.1 Indicatori di sostenibilità del debito

Gli indicatori finanziari evidenziati in calce al prospetto dei Flussi di Cassa servono a rilevare la sostenibilità finanziaria dell'investimento:

DSCR (Debt Service coverage Ratio o Rapporto di copertura del debito): mostra la capacità della commessa di generare flussi finanziari sufficienti a rimborsare i debiti assunti nei confronti delle Banche. L'indice è dato dal rapporto tra il flusso di cassa operativo e la rata del finanziamento.

Il valore medio del D.S.C.R. è pari ad 1,50.

LLCR (Life Loan Coverage Ratio o Rapporto di copertura del debito residuo): è il quoziente tra la somma attualizzata dei flussi di cassa disponibili, compresi fra l'anno di valutazione e l'ultimo anno previsto per il rimborso dei finanziamenti, e il debito residuo considerato allo stesso anno di valutazione. Il valore medio del L.L.C.R. è pari ad 1,59.

12.8.2 Indicatori finanziari di sintesi

Gli indicatori economico-finanziari, di seguito descritti, sono stati desunti attraverso il modello dei flussi di cassa attualizzati (DCF - "Discounted cash flow").



V.A.N. (valore attuale netto): risulta determinato dalla somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi dalla realizzazione degli interventi e degli esborsi per gli investimenti attualizzati ad un costo medio ponderato del capitale (WACC) pari a 4,20%.

Il V.A.N del progetto è pari ad € 28.998.

Periodo di rientro (pay back period): indica il numero di esercizi necessari affinché i flussi di cassa positivi attesi eguaglino la spesa sostenuta per l'investimento.

Il Periodo di Rientro del presente progetto è pari a 13 anni.

T.I.R. (tasso interno di rendimento): rappresenta il rendimento offerto dall'iniziativa, calcolato con riferimento ai flussi di cassa in entrata e in uscita. Il T.I.R. è quel tasso di attualizzazione che rende il valore attuale dei flussi in entrata uguali a quelli in uscita, cioè un V.A.N. = 0.

Il T.I.R. del progetto è pari a 4,5%.

12.9 COMPOSIZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il piano economico finanziario allegato è composto dai seguenti documenti:

- Conto economico;
- Stato patrimoniale;
- Prospetto dei flussi di cassa;
- Modello dei flussi di cassa attualizzati (DCF);
- Prospetto per il calcolo imposta valore aggiunto (IVA);
- Prospetto di rientro dei finanziamenti;
- Piano ammortamento investimenti.