

Comune di Noceto (PR)



PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO **Ai sensi dell'articolo 183 comma 15 D.lgs. 50/2016** **affidente i servizi energia termico ed elettrico, conduzione e** **manutenzione degli impianti termici ed elettrici, antincendio,** **elevatori e di sollevamento, comprensivo degli interventi di** **efficientamento energetico e adeguamento impiantistico degli** **immobili Comune di Noceto (PR)**

SEZIONE	5 - PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO
DOCUMENTO	5.1 - Relazione al Piano economico e finanziario
CATEGORIA	
NOME FILE	<i>5.1_ Relazione al PEF.docx</i>

CODICE	5.1
---------------	------------

Proponente

SIRAM  **VEOLIA**

[Signature]
SIRAM SpA
Un Procuratore
Ing. Marco Bongiorno

Progettista





Sommario

1	PREMESSA	2
2	OGGETTO DELLA PROPOSTA.....	2
2.1	Schema concessorio.....	3
3	STRUTTURA DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO.....	4
4	VALUTAZIONE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO DELLA CONCESSIONE	4
4.1	La convenienza economica del progetto: il Tasso interno di rendimento (TIR) del Progetto ed il Valore Attuale Netto (VAN) del Progetto.....	4
4.2	La convenienza economica per i portatori dei mezzi propri: il Tasso interno di rendimento degli Azionisti (TIR Azionisti) e Valore Attuale Netto (VAN) degli Azionisti	5
4.3	La valutazione della sostenibilità finanziaria: il Debt Service Cover Ratio (DSCR) medio ed il Loan Life Cover Ratio (LLCR)	Errore. Il segnalibro non è definito.
5	VALORIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	6
6	TEMPISTICHE DELLA CONCESSIONE.....	6
7	FABBISOGNO FINANZIARIO E IPOTESI DI COPERTURA.....	7
8	CONTO ECONOMICO – RICAVI.....	8
9	CONTO ECONOMICO - COSTI.....	9
10	STATO PATRIMONIALE	10
11	PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA.....	10
12	INDICATORI DI EQUILIBRIO DEL PEF	11
13	KEY FIGURES.....	12
14	SENSITIVITY	12
14.1	Costo degli interventi.....	12
14.2	Incremento costi operativi	12
14.3	Penali su canone.....	13



1 PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione al **Piano Economico - Finanziario** (di seguito anche "PEF") relativo alla Proposta di Partenariato Pubblico Privato a favore del Comune di Noceto (di seguito anche "Concedente") per l'affidamento dei servizi energia termica ed elettrica, comprensivo di fornitura dei vettori energetici e assunzione del ruolo di Terzo Responsabile, e del servizio di gestione e manutenzione degli impianti termici, di climatizzazione estiva, elettrici e fotovoltaici, degli impianti e presidi antincendio, degli impianti di prevenzione legionella, degli impianti elevatori e degli impianti sollevamento acque reflue e di falda a servizio degli Edifici, oltre alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico, mediante "EPC" secondo la direttiva 2012/27/ce e il d.lgs. n. 102/2014.

Il documento costituisce parte integrante della Proposta che Siram Veolia (di seguito anche "Proponente") presenta al Concedente ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante il "*Codice dei contratti pubblici*", come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56, recante "*Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50*" (di seguito, per brevità, il "Codice").

Lo schema concessorio proposto, con la sottoscrizione del contratto di Concessione, è quello del Partenariato Pubblico Privato, la cui disciplina è riportata nella parte IV artt. da 179 a 199, per quanto applicabile, del Codice.

Al fine di analizzare le caratteristiche economico - finanziarie del progetto è stato utilizzato un modello di analisi finanziaria nell'ambito del quale sono state assunte come dati di input le informazioni descritte in tutti i documenti della Proposta.

Il Piano Economico Finanziario definisce, sulla base delle ipotesi progettuali formulate e contenute nella documentazione tecnica facente parte della Proposta, le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria e di bancabilità del progetto.

Con il presente documento, il proponente intende:

- ♦ illustrare lo schema dell'operazione;
- ♦ indicare e quantificare gli elementi di carattere economico-finanziari per il soddisfacimento degli obiettivi del Concedente;
- ♦ riportare gli elementi di carattere quantitativo desumibili dal Piano Economico e Finanziario.

Lo sviluppo del modello ha consentito l'individuazione della situazione economico - finanziaria del Concessionario per l'intera durata della Concessione, pari a 20 anni, durante la quale:

- ♦ il Concessionario effettuerà dalla firma della Concessione il servizio energia termica ed elettrica, compresi di fornitura dei vettori energetici e assunzione del ruolo di Terzo Responsabile, e della gestione e manutenzione degli impianti termici e di condizionamento, degli impianti elettrici e fotovoltaici, degli impianti e presidi antincendio, degli impianti elevatori, degli impianti di prevenzione legionella e degli impianti sollevamento acque reflue e di falda a servizio degli Edifici;
- ♦ durante il primo anno contrattuale, il Concessionario, riqualificherà gli Impianti a servizio degli Edifici, progettando e realizzando gli Interventi secondo quanto previsto nel Progetto di Fattibilità.

2 OGGETTO DELLA PROPOSTA

La Proposta ha per oggetto i seguenti Servizi:

- ♦ **Servizio energia termica**, comprendente la fornitura dei combustibili agli Edifici, ed il **Servizio di gestione e manutenzione degli impianti termici e di climatizzazione estiva** con assunzione del ruolo di Terzo Responsabile, secondo quanto indicato nel Progetto di Gestionale.
- ♦ **Servizio energia elettrica**, comprendente la fornitura dell'energia elettrica agli Edifici, e il **Servizio di gestione e manutenzione degli impianti elettrici e fotovoltaici**, compresi i gruppi elettrogeni, secondo quanto indicato nel Progetto di Gestionale.
- ♦ **Servizio di gestione e manutenzione degli impianti di prevenzione legionella** secondo quanto indicato nel Progetto di Gestione.



PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

Ai sensi dell'articolo 183 comma 15 d.lgs. 50/2016

affidente i servizi energia termico ed elettrico, conduzione e manutenzione degli impianti termici ed elettrici, antincendio, elevatori e di sollevamento, comprensivo degli interventi di efficientamento energetico e adeguamento impiantistico degli immobili del comune di Noceto (PR).

5.1 – RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

- ◆ **Servizio di manutenzione degli impianti e presidi antincendio**, compresi idranti / naspi, impianti di spegnimento automatico ad acqua / gas, impianti di rilevazione e spegnimento, impianti di allarme antincendio, mezzi mobili antincendio e gruppi di pompaggio, secondo quanto indicato nel Progetto di Gestione;
- ◆ **Servizio di gestione e manutenzione degli impianti elevatori**, compresi ascensori e piattaforme elevatrici, secondo quanto indicato nel Progetto di Gestione;
- ◆ **Servizio di gestione e manutenzione degli impianti di sollevamento acque reflue e di falda**, secondo quanto indicato nel Progetto di Gestione

Inoltre la proposta di Concessione comprende la progettazione ed esecuzione di interventi di adeguamento normativo e di efficientamento energetico degli impianti termici ed elettrici degli Edifici, secondo quanto previsto nel progetto di Fattibilità.

In particolare prevede:

- ◆ l'adeguamento normativo e l'efficientamento energetico degli impianti termici attraverso:
 - ◆ la sostituzione di caldaie obsolete (inquinanti ed inefficienti) con caldaie a condensazione ad alta efficienza;
 - ◆ l'installazione di impianti di termoregolazione e telecontrollo;
 - ◆ l'installazione di pompe di circolazione ad inverter;
 - ◆ l'installazione di valvole di regolazione termostatiche;
 - ◆ l'adeguamento alle norme INAIL e VVFF laddove necessario;
 - ◆ l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.
- ◆ l'adeguamento normativo e l'efficientamento energetico degli impianti elettrici attraverso:
 - ◆ la sostituzione dei corpi illuminanti alogeni con apparecchi a LED ad alta efficienza;
 - ◆ l'adeguamento dei quadri elettrici di protezione distribuzione e comando laddove si effettuino degli interventi di riqualificazione.

Per il dettaglio dei Servizi e degli Interventi si rimanda al Progetto di Gestione ed al Progetto di Fattibilità facenti parte della Proposta.

Al termine della Concessione, tutti gli Interventi realizzati a cura e spese del Concessionario resteranno nella piena disponibilità del Concedente senza nessun esborso ulteriore a carico del Concedente.

2.1 Schema concessorio

Secondo lo schema concessorio proposto, ad avvenuta aggiudicazione il Concessionario diviene responsabile della gestione dei Servizi oggetto della Concessione, comprese la progettazione, il finanziamento e la realizzazione, a propria cura e spese, degli interventi di adeguamento normativo e di efficientamento energetico, così come descritti nel Progetto di Fattibilità facente parte della Proposta.

A fronte della gestione delle attività svolte dal Concessionario, il Concedente, per tutta la durata della Concessione, corrisponderà al Concessionario un canone annuale (il "Canone"), secondo quanto previsto dall'Art. 18 della Bozza di Convenzione.

Le attività di gestione dei servizi e di progettazione e realizzazione dei lavori di adeguamento ed efficientamento avranno inizio contestualmente all'avvio della Concessione, che coincide con la data di sottoscrizione della convenzione e contestuale consegna delle aree oggetto della convenzione sulle quali si realizzeranno gli Interventi.



3 STRUTTURA DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Il Piano Economico Finanziario è stato elaborato per una durata complessiva, corrispondente alla Concessione di 20 anni.

Nella sua formulazione ed elaborazione il piano economico finanziario risulta suddiviso in tre sezioni, rispettivamente:

- ♦ Conto Economico previsionale;
- ♦ Stato Patrimoniale previsionale;
- ♦ Flussi di Cassa previsionali.

Il PEF è impostato su base annuale considerando una struttura di parametri e valori economico-finanziari su cui è stata determinata l'incidenza degli oneri fiscali, principalmente IRES ed IRAP sulla base imponibile reddituale, e gestione Iva per la struttura del piano dei costi e ricavi operativi e degli investimenti del Concessionario.

4 VALUTAZIONE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO DELLA CONCESSIONE

In primis, la valutazione economico-finanziaria di un progetto di investimento è finalizzata a verificare la sussistenza di due condizioni base per la realizzabilità stessa di un progetto di intervento, ovvero:

- ♦ la convenienza economica, s'intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco della durata della Concessione e di generare un livello di redditività del capitale investito adeguato alle aspettative dell'investitore privato;
- ♦ la sostenibilità finanziaria, s'intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati per la sua realizzazione.

4.1 La convenienza economica del progetto: il Tasso interno di rendimento (TIR) del Progetto ed il Valore Attuale Netto (VAN) del Progetto

Il **TIR progetto** rappresenta il tasso di sconto che rende nulla la somma dei flussi di cassa scontati. Esso esprime sostanzialmente il livello di rendimento di una serie di flussi futuri (nel nostro caso, dei flussi di cassa del progetto) e può essere ottenuto attraverso la formula che segue:

$$0 = \sum_{t=1}^n \frac{FCP_t}{(1 + TIR)^t} \quad \text{con} \quad TIR > i^*$$

dove:

- ♦ i^* rappresenta il tasso soglia per il confronto;
- ♦ n l'orizzonte di valutazione, rappresentato dalla durata della Concessione.

Il TIR può essere interpretato come una misura della redditività lorda, espressione del rendimento ricavabile dalla realizzazione dell'investimento calcolato senza tenere in considerazione il costo delle risorse impiegate.

Il **VAN progetto** è un indicatore finanziario che fornisce una indicazione, in termini monetari, sul valore generato dal progetto espressa all'istante della valutazione.

Il VAN è calcolato scontando i flussi di cassa di progetto negativi e positivi al Costo Medio Ponderato del Capitale (CMPC) ovvero alla media ponderata tra il costo dei mezzi propri ed il costo del finanziamento



esterno al netto delle imposte. I "pesi" per il calcolo della media sono costituiti dai mezzi propri e dai debiti finanziari complessivi.

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t^-}{(1+i)^t} + \sum_{t=0}^n \frac{CF_t^+}{(1+i)^t}$$

dove:

- ◆ n. rappresenta l'orizzonte di valutazione corrispondente alla durata della Concessione.
- ◆ CF- rappresentano i flussi di cassa di progetto negativi
- ◆ CF+ rappresentano i flussi di cassa di progetto positivi
- ◆ i rappresenta il tasso di attualizzazione

4.2 La convenienza economica per i portatori dei mezzi propri: il Tasso interno di rendimento degli Azionisti (TIR Azionisti) e Valore Attuale Netto (VAN) degli Azionisti

La convenienza economica del progetto per i portatori dei mezzi propri è determinata dal **TIR Azionisti** - calcolato sui flussi post servizio del debito. Tale indicatore è il tasso di sconto che rende nulla la somma dei flussi di cassa liberi per gli azionisti rispetto al rendimento atteso sul capitale investito.

$$0 = \sum_{t=1}^n \frac{FC \text{ post } DS_t}{(1+TIR)^t} \quad \text{con} \quad TIR > i^*$$

dove:

- ◆ FC post DS rappresentano i flussi di cassa post servizio del debito (Debt Service)
- ◆ i* rappresenta il tasso soglia per il confronto;
- ◆ n l'orizzonte di valutazione, rappresentato dalla durata della Concessione.

La convenienza economica del progetto per i portatori dei mezzi propri può essere rappresentata dal **VAN Azionisti**. Tale indicatore è calcolato attualizzando al costo dei mezzi propri i flussi di cassa liberi per l'azionista e può essere ottenuto con la seguente formula:

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t^-}{(1+i)^t} + \sum_{t=0}^n \frac{CF_t^+}{(1+i)^t}$$

dove:

- ◆ n. rappresenta l'orizzonte di valutazione corrispondente alla durata della Concessione.
- ◆ CF- rappresentano i flussi di cassa di progetto negativi post servizio del debito
- ◆ CF+ rappresentano i flussi di cassa di progetto positivi post servizio del debito
- ◆ i rappresenta il tasso di attualizzazione.



5 VALORIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La Proposta prevede che, nel corso del 1° anno contrattuale, verranno eseguiti gli interventi di adeguamento ed efficientamento energetico degli Impianti descritti nel Progetto di Fattibilità.

Il costo complessivo degli interventi è stimato pari a **1.300.003 €** IVA esclusa, compresi gli oneri la sicurezza, le spese tecniche, l'importo relativo alle commissioni delle fidejussioni e ai premi delle assicurazioni da rilasciare nella fase di realizzazione degli Interventi, nonché le spese per la predisposizione della Proposta e dell'offerta. Queste ultime sono costituite dalle spese relative alle consulenze tecniche, dalle spese di asseverazione e dalle commissioni per la fideiussione provvisoria rilasciata ai sensi dell'art. 93 del Codice (si veda il documento 5.3 – Dichiarazione relativa alle spese sostenute per la predisposizione della Proposta).

Nella tabella seguente si riporta il dettaglio dei lavori previsti e il costo ad essi associati che rappresentano gli investimenti sostenuti dal Concessionario:

COSTO DEGLI INTERVENTI (€)	Anno 1
Interventi di efficientamento e adeguamenti normativi	1.126.090 €
Spese tecniche (Progettazione, DL, CSE, Collaudi)	112.609 €
Oneri per la sicurezza	22.522 €
Totale Interventi (inclusi oneri della sicurezza e spese tecniche)	1.261.221 €
Spese di predisposizione proposta	31.530 €
Fideiussioni e assicurazioni fase realizzazione Interventi	7.252 €
Totale oneri accessori	38.782 €
TOTALE (IVA esclusa)	1.300.003 €

L'IVA è stata considerata pari al 22% su tutte le voci, ad esclusione delle fideiussioni esenti IVA.

Poiché una parte degli Interventi proposti garantiscono l'efficientamento energetico, il Concessionario beneficerà dell'incentivo denominato Conto Termico, ai sensi del D.M. 16/02/2016 e successive integrazioni e modifiche, comprese quelle introdotte dal Decreto Legge 14 agosto 2020, n. 104, coordinato con la legge di conversione 13 ottobre 2020, n. 126, per un valore complessivo di 240.523 € definito sugli interventi di riqualificazione energetica relativi agli impianti; tale incentivo verrà riconosciuto, secondo la metodologia prevista dal GSE, in un'unica rata al termine dei lavori.

6 TEMPISTICHE DELLA CONCESSIONE

Per l'elaborazione del Piano Economico-Finanziario sono state assunte le ipotesi temporali di attivazione della Concessione a far data dalla stipula del contratto previsto per il 01/01/2022, mantenendo una durata della Concessione pari a 20 anni.

Ai fini della elaborazione delle proiezioni economico finanziarie, i valori presi in esame sono a base 2019, in linea con le modalità di rivalutazione monetaria del Canone definite all'interno del documento 5.2 denominato "Criteri di adeguamento e revisione del canone" e nella bozza di convenzione della Concessione.

- ♦ Ipotesi avvio Concessione: 01/01/2022
- ♦ Fine lavori: entro la fine del 1° anno di contratto
- ♦ Fine Concessione: 31/12/2041



7 FABBISOGNO FINANZIARIO E IPOTESI DI COPERTURA

La quantificazione dell'investimento complessivo da sostenere nel periodo di costruzione prevede il ricorso a mezzi di terzi, ad incremento del valore dei beni gratuitamente devolvibili (o beni reversibili) nonché dei costi sostenuti dal Concessionario per le commissioni e gli oneri finanziari durante il periodo di realizzazione degli interventi.

Il fabbisogno finanziario iniziale è pari a **1.810.941 €** IVA inclusa, comprensivo degli oneri finanziari relativi alla fase d'investimento, della DSRA e del fabbisogno iniziale della gestione.

La voce DSRA (Debt Service Reserve Account) è una riserva di cassa, richiesta dagli Istituti Finanziatori nelle operazioni di project finance, a garanzia del rimborso del finanziamento.

La copertura del fabbisogno finanziario complessivo è stata ipotizzata attraverso l'apporto di mezzi propri (capitale sociale) e di mezzi di terzi ("Linea Senior") in rapporto 30% / 70%.

Il rapporto debt/equity è definito sulla base della necessità di garantire contestualmente una congrua remunerazione del capitale proprio investito e il rispetto degli indicatori di bancabilità del progetto.

I mezzi di terzi sono costituiti da:

- ♦ un finanziamento (Linea di debito Senior), di durata complessiva pari a circa 15 anni (1 anno di tiraggio e 14 anni di rimborso), con piano di rimborso impostato a DSCR obiettivo 1,30x;
- ♦ un finanziamento (Linea IVA) di durata complessiva di 4 anni (3 anni di utilizzo e 1 anno di rimborso), il cui piano di rimborso è stimato sulle tempistiche di rimborso del credito IVA da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In considerazione del valore dell'investimento il finanziamento bancario ipotizzato potrà essere sostituito da finanziamento soci avente la stessa durata e tasso di interesse.

Qui, di seguito, le condizioni di finanziamento ipotizzate:

Mezzi propri	30%
Debito "Linea Senior"	70%
Importo Linea di debito Senior	1.068.575 €
Durata rimborso	14
Tasso d'interesse ALL-IN annuale	2,93%

Debito "Linea IVA"	284.405 €
Tasso d'interesse annuale	2,50%

Sulla base delle ipotesi di copertura, sopra descritte, si riporta la struttura fonti/impieghi del progetto nei primi 12 mesi:

FONTI	Valore (€)	IMPIEGHI	Valore (€)
Mezzi propri (Capitale sociale + Finanziamento soci)	457.961	Investimenti	1.300.003
Debito Linea Senior	1.068.575	Costi e Interessi capitalizzati	83.665
Debito Linea IVA	284.405	IVA	284.405
		DSRA	141.577
		Fabbisogno della gestione	1.292
TOTALE	1.810.941	TOTALE	1.810.941



5.1 – RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Al 2° anno, al termine degli interventi, è previsto l'ottenimento da parte del Concessionario del Conto Termico per un valore pari a 240.523€. Tale contributo è stato considerato in riduzione dell'investimento, ovvero come un "contributo in conto impianti" e contabilizzato attraverso il "metodo diretto". Il Contributo, infatti, è portato direttamente a riduzione del costo delle immobilizzazioni materiali a cui si riferisce.

8 CONTO ECONOMICO – RICAVI

I ricavi di esercizio sono costituiti dal Canone annuale corrisposto dal Concedente al Concessionario. Il Canone è rappresentato da un canone omnicomprendente come indicato nella tabella:

CANONE €/anno (valori non inflazionati)	1°-20° anno	Oggetto di rivalutazione
QUOTA INVESTIMENTO	€ 84.454	NO
QUOTA SERVIZIO ENERGIA TERMICA	€ 155.879	SI
QUOTA SERVIZIO ENERGIA ELETTRICA	€ 99.904	SI
QUOTA SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO	€ 77.059	SI
QUOTA SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI E FOTOVOLTAICI	€ 23.094	SI
QUOTA SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI	€ 2.369	SI
QUOTA SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI E PRESIDII ANTINCENDIO	€ 7.942	SI
QUOTA SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI PREVENZIONE LEGIONELLA	€ 9.254	SI
QUOTA SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO ACQUE REFLUE E DI FALDA	€ 1.667	SI
QUOTA SERVIZIO MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€ 21.000	NO
CANONE ANNUO CONVENZIONALE	€ 482.622	-

Il Canone dovrà essere corrisposto dal Concedente con cadenza mensile, a decorrere dall'inizio della Concessione. Il tempo medio d'incasso dei ricavi attesi è pari a 60 giorni.

L'adeguamento del canone verrà effettuato nel corso dell'intera durata della Concessione in base alle formule definite nel documento 5.2.

Ai soli fini dell'elaborazione del modello finanziario, l'adeguamento del Canone negli anni è stato ipotizzato mediante un tasso annuo di adeguamento del canone costante e pari allo 0,50%¹.

Il valore complessivo della Concessione, ai sensi dell'art. 167 comma 1, D.Lgs. n. 50/2016 è pari a 10.141.015 €. L'importo indicato è costituito dalla sommatoria dei ricavi attesi del Concessionario, per tutta la durata della concessione, comprensivi dell'adeguamento inflativo ipotizzato.

A causa della prossima proroga del meccanismo dello *split payment*², entrato in vigore dal 1° gennaio 2015 (introdotto dalla Legge di Stabilità), le fatture emesse nei confronti del Concedente dal 1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2022 saranno saldate al netto dell'IVA. Di conseguenza il modello finanziario considera, in tale periodo, un'aliquota IVA sul canone corrisposto dal Concedente pari allo 0%. Ciò implica che il progetto maturerà, nel primo esercizio, una posizione IVA a credito, che comporterà, come previsto nel modello finanziario, richieste di rimborso all'Erario³.

¹ Tasso di inflazione programmata 2021, Dipartimento del Tesoro

² Fonte Sole 24 Ore 25/06/2020 "Norme & Tributi", "Proroga dello split payment", pag. 26

³ In base alla normativa attualmente vigente la scadenza dell'applicazione del meccanismo dello split payment è prevista al 31 dicembre 2017. A titolo prudenziale si considera tuttavia l'applicazione del meccanismo fino al 31 dicembre 2020 alla luce della richiesta di proroga presentata dal Ministero dell'Economia alla Commissione Europea (Il Sole 24 Ore, 8 febbraio 2017). La proroga dovrà essere approvata dal Consiglio dell'UE che difficilmente potrà deliberare prima del 30 giugno. Dalla stampa si ipotizza che il Consiglio delibererà sul tema nella seduta già prevista per il prossimo 17 luglio 2020. Per quanto attiene il regime IVA da adottare nel periodo



A partire dal 1° gennaio 2023 si ipotizza un'aliquota IVA relativa al Canone pari al 22%.

9 CONTO ECONOMICO - COSTI

I **costi operativi**, a carico del Concessionario, si riferiscono alla gestione dei Servizi oggetto della Concessione. Comprendono pertanto, i costi relativi alla fornitura dei vettori energetici ed all'erogazione dei servizi di gestione e manutenzione degli impianti termici, di climatizzazione estiva, elettrici e fotovoltaici, gruppi elettrogeni, elevatori, degli impianti e presidi antincendio, di prevenzione legionella e di sollevamento acque reflue e di falda di pertinenza degli Edifici, nonché le spese generali e gli oneri amministrativi per la gestione del contratto, secondo quanto definito nel Progetto di Gestione.

Nel corso del primo anno contrattuale il Concessionario gestirà gli Impianti allo stato attuale essendo la realizzazione degli Interventi previsti in Proposta in corso realizzazione. A partire dal secondo anno contrattuale il Concessionario beneficerà dei risparmi gestionali conseguiti grazie alla realizzazione degli Interventi.

Gli oneri relativi alla sicurezza sono compresi nelle voci di costo sopra riportate.

COSTI €/anno (valori non inflazionati)	1° anno	2°-20° anno
TOTALE COSTI OPERATIVI	€ 423.984	€ 376.376

I costi, ai soli fini dell'elaborazione del modello finanziario, sono rivalutati in linea con quanto previsto per il Canone ad un tasso annuo dello 0,50%⁴.

I tempi medi di pagamento sono ipotizzati a 60 giorni per tutte le voci di costo.

Ammortamento

immobilizzazioni: Il valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni di ogni esercizio è ottenuto avvalendosi del disposto dell'art. 104 del TUIR sull'ammortamento finanziario, il quale dispone che *"Per i beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione e' consentita, in luogo dell'ammortamento di cui agli articoli 102 e 103, la deduzione di quote costanti di ammortamento finanziario, determinate dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi del concedente, per il numero degli anni di durata della concessione, considerando tali anche le frazioni. [...] Per le concessioni relative alla costruzione e all'esercizio di opere pubbliche sono ammesse in deduzione quote di ammortamento finanziario differenziate da calcolare sull'investimento complessivo realizzato. Le quote di ammortamento sono determinate nei singoli casi con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze in rapporto proporzionale alle quote previste nel piano economico-finanziario della concessione, includendo nel costo ammortizzabile gli interessi passivi anche in deroga alle disposizioni del comma 1 dell'articolo 110"*.

Oneri finanziari: tasso di interesse EURIRS⁵ a 15 anni aumentato di uno spread pari a 270 (tasso complessivo medio pari a 2,93%). Sulla Linea IVA, il tasso d'interesse applicato è pari a 2,50%.

Imposte: L'IVA è stata calcolata applicando un'aliquota del 22% sul costo dell'investimento, sui ricavi e su tutti i costi. Per il meccanismo dello *split payment* si rimanda al paragrafo 8.1.

compreso fra il 1° luglio e il giorno della delibera di esecuzione, la stampa specializzata (Sole 24 ore, Ipsoa) concorda nel ritenere che si debba continuare a fatturare in split payment, senza pericolo di evasione d'imposta, nonostante manchi un aggancio legislativo. Si ritiene infatti che, laddove il Consiglio approvi la proposta della Commissione così come è formulata, consistente nella mera modifica dei termini temporali di validità della deroga, non è necessario alcun provvedimento normativo da parte del nostro legislatore affinché le disposizioni contenute nell'art. 17-ter del D.P.R. n. 633/1972 continuino ad avere efficacia e che l'efficacia della decisione di esecuzione del Consiglio potrà decorrere retroattivamente.

4 Tasso di inflazione programmata 2021, Dipartimento del Tesoro

5 Euris 15 anni 01.09.2021, Sole24ore.com



PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

Ai sensi dell'articolo 183 comma 15 d.lgs. 50/2016

affidente i servizi energia termico ed elettrico, conduzione e manutenzione degli impianti termici ed elettrici, antincendio, elevatori e di sollevamento, comprensivo degli interventi di efficientamento energetico e adeguamento impiantistico degli immobili del comune di Noceto (PR).

5.1 – RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

L'IRES è stata calcolata applicando un'aliquota del 24% al reddito imponibile, secondo la normativa fiscale vigente.

L'IRAP è stata calcolata applicando un'aliquota del 4,20% secondo la normativa vigente.

10 STATO PATRIMONIALE

Ai fini della elaborazione dello Stato Patrimoniale del Concessionario sono state assunte le seguenti ipotesi di base:

- ♦ L'Attivo fisso netto è calcolato come valore netto contabile (costo storico al netto del fondo ammortamenti) degli Interventi effettuati a carico del Concessionario e dei "costi capitalizzati" ovvero dei costi sostenuti dalla società di progetto durante la costruzione, ivi inclusi gli oneri e le commissioni corrisposti sul finanziamento durante tale fase. Il costo degli Interventi è ammortizzato (con ammortamento finanziario) durante il periodo di Concessione, i costi capitalizzati sulla durata del finanziamento;
- ♦ I crediti commerciali derivanti dal valore dei ricavi dei servizi erogati in Concessione;
- ♦ Le disponibilità liquide sono pari al valore della tesoreria disponibile derivante dalla definizione dei flussi di cassa;
- ♦ La DSRa rappresenta la riserva di cassa prevista per il rimborso della Linea di debito Senior, ed è stata determinata nella misura del 50% dell'importo della rata annua (quota capitale e interessi) da rimborsare;
- ♦ I mezzi propri rappresentano il capitale di rischio previsto per il finanziamento del progetto (capitale sociale);
- ♦ La Linea di debito Senior rappresenta il debito residuo del capitale di terzi attivato per finanziare l'iniziativa;
- ♦ La Linea IVA rappresenta il debito che finanzia il fabbisogno IVA legato agli Interventi;
- ♦ I debiti commerciali sono calcolati ipotizzando una dilazione di pagamento media.

A fine Concessione, il valore residuo degli investimenti è pari a zero.

11 PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA

Lo sviluppo del prospetto dei Flussi di Cassa è finalizzato ad evidenziare ed individuare i seguenti flussi di cassa intermedi:

- ♦ il **Cash Flow Operativo**, che rappresenta il flusso di cassa generato dalla gestione caratteristica, calcolato sommando al reddito operativo desunto dal Conto Economico previsionale del Concessionario il valore dei costi non monetari;
- ♦ il **Cash Flow di Progetto**, che rappresenta il flusso di cassa annuo associato al progetto a prescindere dalla struttura di finanziamento (Unlevered Cash Flow), ovvero il saldo da finanziare o il surplus disponibile per il servizio del debito. L'IVA è calcolata mediante l'applicazione delle aliquote previste dalla normativa fiscale alle specifiche voci di costo e di ricavo;
- ♦ il **Cash Flow Disponibile per il Debt Service** rappresenta il flusso di cassa da destinare al ripagamento delle fonti di finanziamento in termini di interessi e rimborso del debito. Nel piano viene calcolato sommando al Cash Flow di Progetto il valore dell'apporto di capitale proprio e del debito;
- ♦ il **Cash Flow post Debt-Service** rappresenta il flusso di cassa annuo dell'iniziativa al netto della struttura finanziaria del progetto. Tale flusso potrà essere destinato all'incremento della tesoreria disponibile e/o, se positivo, alla distribuzione di utili agli azionisti, nei limiti degli utili realizzati nei periodi precedenti e non ancora distribuiti.



12 INDICATORI DI EQUILIBRIO DEL PEF

Ai fini della valutazione del Piano economico-finanziario elaborato, per la individuazione delle condizioni di equilibrio dello stesso, si fa riferimento al valore assunto dai seguenti indicatori:

- ◆ Quali indicatori della convenienza economica del progetto, ovvero della capacità del progetto/investimento di generare ricchezza:
 - ◆ il **TIR del Progetto dopo le imposte** ed
 - ◆ il **VAN del progetto**

Il tasso di attualizzazione utilizzato per il calcolo del VAN del Progetto è rappresentato dal costo medio ponderato del capitale pari a 5,11% (CMPC medio sulla durata del progetto ovvero WACC - Weighted Average Cost of Capital).

- ◆ Quale indicatore del rendimento dei mezzi propri investiti:
 - ◆ il **TIR Azionisti** ed
 - ◆ il **VAN Azionisti**

Il VAN Azionisti è ottenuto utilizzando come tasso di attualizzazione un costo dei mezzi propri pari a 7,18%.

- ◆ Quali indicatori della sostenibilità finanziaria:
 - ◆ il valore medio e minimo dell'indice **DSCR (Debt Service Cover Ratio)**;

TIR progetto		5,47%
VAN progetto	€	35.269
TIR Azionisti		7,18%
VAN Azionisti	€	0
DSCR medio ⁶		1,33
DSCR minimo		1,30

I valori assunti da tali indicatori risultano essere in linea con le esigenze di bancabilità. Il PEF mostra una situazione di equilibrio economico e finanziario con indicatori di bancabilità tipici di operazioni similari, che dimostrano quindi la capacità del progetto di rimborsare i finanziamenti garantendo anche un equo rendimento del capitale proprio investito in linea con il costo dello stesso.

Allo stesso tempo il VAN Azionisti tende a zero ed il TIR Azionisti è in linea con il costo del capitale proprio, a dimostrazione che il rischio operativo è trasferito dal Concedente al Concessionario. Appare, infatti, evidente che in caso di applicazione delle penali, o al verificarsi di un evento negativo, il VAN degli Azionisti assumerà un valore negativo comprovando quindi un rendimento negativo per il Concessionario.

⁶ Escluso l'ultimo anno



13 KEY FIGURES

VALORE DELLA CONCESSIONE	10.141.015 €
DURATA DELLA CONCESSIONE	20 anni
INVESTIMENTO ⁷	1.300.003 €
CANONE ANNUALE CONCEDENTE ⁷	482.622 €

14 SENSITIVITY

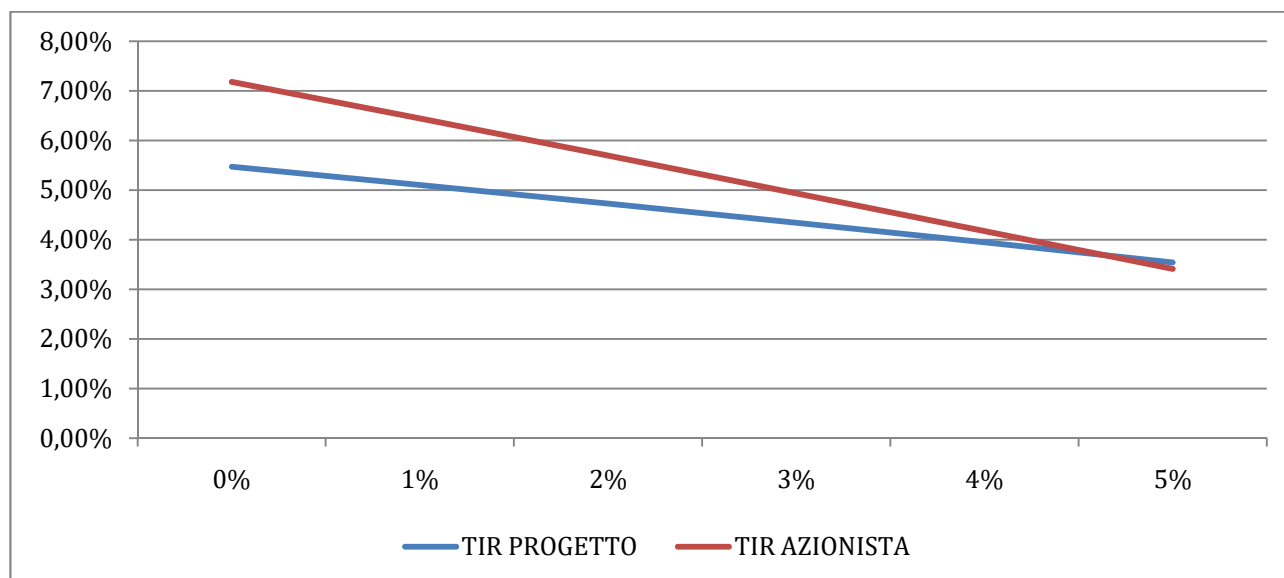
L'analisi che segue ha lo scopo di verificare la sensibilità del modello finanziario, in termini di rendimento, al variare dei principali elementi di input, in particolare:

- ♦ Variazione costo degli interventi;
- ♦ Variazione importo annuo complessivo dei costi operativi;
- ♦ Applicazione di penali sul canone corrisposto dal Concedente.

Le analisi di sensibilità sono effettuate a parità di tutte le altre condizioni di base del modello finanziario.

14.1 Costo degli interventi

Il costo dei lavori di efficientamento costituisce una delle variabili di rilievo nella fattibilità del progetto ed esprime il rischio di costruzione assunto dal Concessionario.



In caso di variazione del costo degli Interventi, gli indicatori di rendimento del progetto e dei mezzi propri risultano fortemente impattati. Un incremento degli investimenti anche inferiore all' 1% compromette il rendimento del Concessionario poiché il TIR Azionisti risulta inferiore al costo dei mezzi propri.

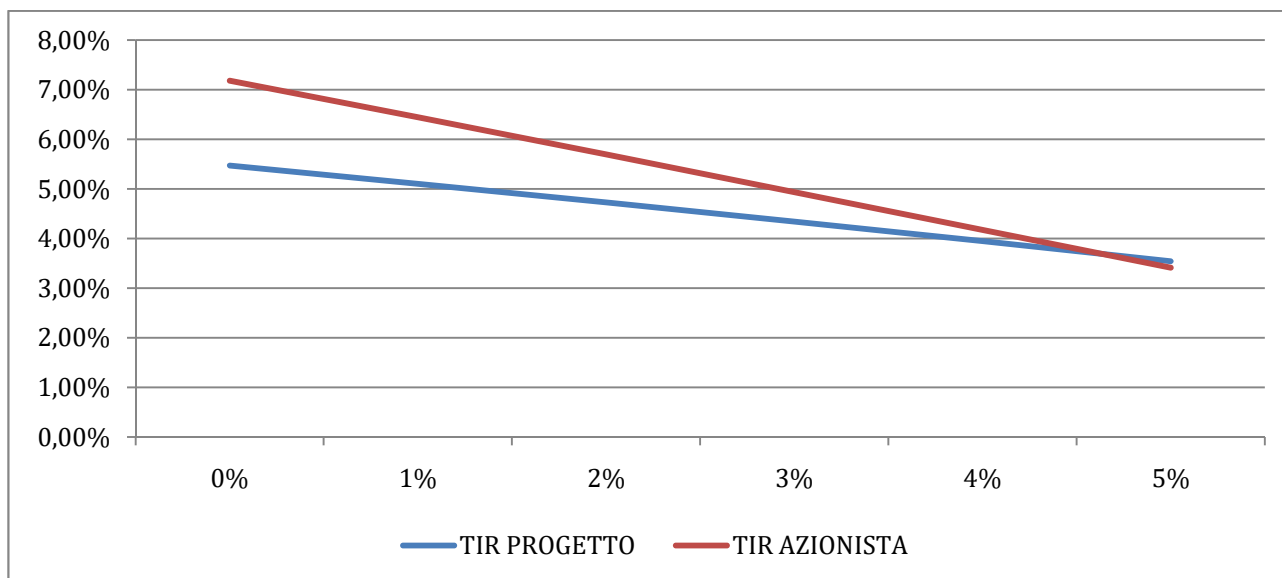
14.2 Incremento costi operativi

Una variazione dei costi di gestione è una variabile rilevante ai fini della sostenibilità del progetto ed esprime il rischio di gestione a carico del Concessionario.

⁷ Valori non inflazionati



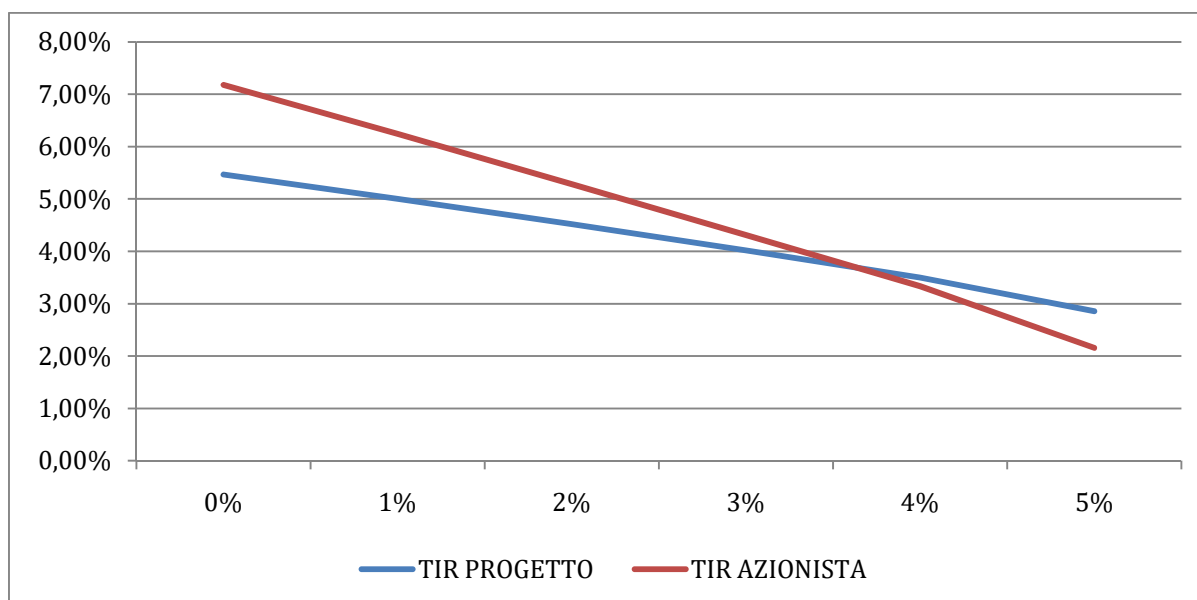
5.1 – RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



Un incremento dei costi operativi anche inferiore al 1% compromette la convenienza economica degli azionisti, impattando significativamente sul rendimento dei mezzi propri che risulta inferiore al costo degli stessi.

14.3 Penali su canone

L'applicazione di eventuali penali a decurtazioni del canone costituisce il meccanismo che permette di accertare la corretta gestione del contratto. Tali penali impattano sulla convenienza economica e sulla sostenibilità del progetto.



Una penale annua inferiore all'1% del canone complessivo compromette la redditività del Concessionario rappresentata dal TIR Azionisti.