Comune di GENAZZANO

Proposta di Finanza di Progetto, ai sensi dell'Art. 183 co. 15 del D.LGS. 18 aprile 2016 n.50, per l'affidamento in concessione della "progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, adeguamento normativo, riqualificazione, ivi compresa la gestione e la fornitura di energia elettrica degli impianti di pubblica illuminazione del Comune di Genazzano (RM)".

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Cod. C.3

DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

PROGETTATO DA:

Citelum S.A.

DATA: MAGGIO 2018

TIMBRO E FIRMA

CITELUM S.A.
Un Procuratore
(Giovanni Roncari)

PROGETTATO DA	FIRMA	DATA
RIESAMINATO DA	FIRMA	DATA
VERIFICATO DA	FIRMA	DATA
VALIDATO DA	FIRMA	DATA
MODIFICATO DA	FIRMA	DATA

REV. N°	DATA REVISIONE	DESCRIZIONE MODIFICHE:
04		
03		
02		
01		

Il presente elaborato è opera dell'ingegno e costituisce oggetto di diritto d'autore ex art. 2575 e segg. Cod. Civ. e L. 22/04/1941 n°633 e s.m.i. Ogni violazione (riproduzione dell'opera, anche parziale o per stralcio, limitazione, contraffazione, ecc.) sarà perseguita penalmente.
In caso di richiesta di accesso agli atti, i presenti elaborati si intendono sottoposti alla disciplina e alle limitazioni di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. di cui alla legge 241/1990 e s.m.i. e a tutta la disciplina relativa agli Appalti Pubblici.

EPYON

Spettabile
CITELUM SA
Sede Secondaria
Via Claudio Monteverdi
20131 - Milano

ASSEVERAZIONE DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO RELATIVO AL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA PRESENTATO DAL PROPONENTE AI SENSI DELL'ART.183 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 50/2016

In relazione alla documentazione ed ai dati che ci avete presentato e sottoscritto, relativi a "*Proposta di Finanza di Progetto, ai sensi dell'Art. 183 co. 15 del D.LGS. 18 aprile 2016 n.50, per l'affidamento in concessione della "progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, adeguamento normativo, riqualificazione, ivi compresa la gestione e la fornitura di energia elettrica degli impianti di pubblica illuminazione del Comune di Genazzano (RM)*", (di seguito "il Progetto") predisposto ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs 50/2016, Vi facciamo presente quanto segue:

Premesso che:

- Citelum S.A. (la "Vostra Società" o "Voi") intende presentarsi al Comune di Genazzano in qualità di Soggetto Proponente, del Progetto di cui sopra;
- la Vostra Società ha predisposto un piano economico finanziario del Progetto (di seguito il "Piano"), allegato alla presente, e l'ha sottoposto a Epyon Audit S.r.l. (la "Società di Revisione") per il rilascio di una dichiarazione di asseverazione ai sensi dell'Art.183 del D.Lgs 50/2016;
- Il corrispettivo previsto in favore di Citelum S.A. è rappresentato dal Canone Annuo, pari 170.000 €/anno (IVA esclusa), che sarà erogato dal Concedente per tutta la durata della Concessione prevista in anni 20.
- Il Piano prevede che la vostra Società finanzi l'investimento attraverso l'apporto di capitale proprio per un totale di 975.813 € (IVA esclusa), di cui 890.596 € (IVA esclusa) per gli interventi proposti e 85.217 € (IVA esclusa) per le spese tecniche legate all'esecuzione degli interventi;
- La Società di Revisione Epyon Audit Srl, iscritta al Registro dei Revisori Legali presso il Ministero

EPYON

dell'Economia e delle Finanze al n. 171508 a decorrere dal 1 Aprile 2014 come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, IV Serie Speciale, n. 26 dell'1 Aprile 2014 e autorizzata con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2017

ASSEVERA

il piano economico e finanziario allegato composto oltre che dalla Relazione Accompagnatoria al Piano stesso, anche dal conto economico e dai flussi di cassa (o rendiconto finanziario), da Voi elaborato e redatto sulla base delle Vostre assunzioni, attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- dell' investimento complessivo del Progetto;
- della durata del Progetto;
- del criterio di determinazione dei ricavi del Progetto;
- della struttura dei costi e dei ricavi e dei conseguenti flussi di cassa attesi dal Progetto;

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la scrivente Società si è basata su ipotesi, dati e documentazione relativi al Progetto da Voi fornitoci che non sono stati sottoposti ad alcuna verifica di congruità.

La Vostra Società si assume, pertanto, ogni responsabilità circa la veridicità, correttezza e congruità delle suddette ipotesi, dati e dei documenti presentati al riguardo, nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione direttamente e/o indirettamente comunicataci ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa alla Vostra Società con l'espresso avvertimento che:

- la Società di Revisione non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della autonoma funzione di verifica e valutazione della proposta del proponente, di competenza dell' Amministrazione.

Milano, 18 Maggio 2018

Epyon Audit S.r.l.
Cesare Zanotto
(Socio)

EPYON
EPYON AUDIT SRL
P.zza A. Diaz, 7 – 20123 Milano
P.iva 08524360966

Allegato: Relazione di accompagnamento al Piano Economico Finanziario unitamente agli schemi di Conto Economico e Rendiconto Finanziario prospettici relativi al Progetto.

SOMMARIO

1. Il Piano Economico Finanziario 2
1.1. Premessa 2
1.2. Durata delle Attività e Arco Temporale 3
2. Il Conto Economico Previsionale 4
2.1. Ricavi 4
2.2. Costi Operativi 4
2.2.1. Costi per la Fornitura di Energia Elettrica 4
2.2.2. Costi di Manutenzione 5
2.2.3. Costi di Avviamento e Gestione del Servizio 5
2.2.4. Importo delle Spese Sostenute 5
2.3. Il Margine Operativo Lordo – (EBITDA) 5
2.4. Ammortamenti 6
2.5. Risultato Operativo Lordo – (EBIT) 6
2.6. Imposte 6
2.7. Reddito Netto di Commessa 6
3. CASH FLOW – Flussi di Cassa 7
3.1. PAY-BACK PERIOD 7
3.2. VALORE ATTUALE NETTO (VAN) 7
3.3. TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR) 7
4. Valutazioni Finali 8

1. Il Piano Economico Finanziario

1.1. Premessa

In questo documento si esplicitano le principali ipotesi e assunzioni utilizzate per lo sviluppo e la redazione del Piano Economico-Finanziario (di seguito anche PEF), richiesto nell'ambito della presente proposta di "*Proposta di Finanza di Progetto, ai sensi dell'Art. 183 co. 15 del D.LGS. 18 aprile 2016 n.50, per l'affidamento in concessione della "progettazione e realizzazione degli interventi di efficienza energetica, adeguamento normativo, riqualificazione, ivi compresa la gestione e la fornitura di energia elettrica degli impianti di pubblica illuminazione del Comune di Genazzano (RM)*" presentata da Citelum (di seguito anche Concessionario).

Nel dettaglio si fa riferimento agli investimenti offerti ed ai servizi previsti nel progetto di fattibilità tecnico-economica e nei documenti di caratterizzazione del servizio e della gestione, di cui in modo sommario:

- la fornitura e la corresponsione degli oneri di energia elettrica, previa voltura dei contratti di energia;
- l'adempimento delle attività di manutenzione;
- la gestione informatizzata delle attività del servizio e della manutenzione;
- l'identificazione dei centri luminosi tramite targhe e codici univoci;
- il Servizio di Contact Center con Numero Verde, la reperibilità e il pronto intervento (attivo 24h/giorno, 365gg/anno);
- la progettazione esecutiva di tutti gli interventi;
- l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, i permessi e le licenze necessarie;
- il finanziamento degli interventi offerti;
- la fornitura, il trasporto e l'installazione delle apparecchiature per la realizzazione degli interventi offerti;
- l'approvvigionamento, la fornitura e lo stoccaggio di materiali;
- il supporto tecnico-amministrativo al Committente;
- la redazione dei report del servizio;
- le analisi tecnico-energetiche;
- la sostituzione e lo smaltimento dei materiali vetusti secondo i piani di manutenzione proposti;
- l'esecuzione di tutti gli interventi di riqualificazione energetica, di adeguamento normativo, d'implementazione tecnologica offerti.

Il presente PEF illustra la struttura economico-finanziaria della Concessione oggetto di offerta, considerando dunque, in modo completo, tutte le voci di ricavo e di costo necessarie alla valutazione della capacità del progetto di produrre reddito.

Il Piano Economico-Finanziario presentato è stato elaborato sulla base di ipotesi tecnico-operative, che tengono conto delle condizioni e delle modalità di gestione del servizio offerto e sono state definite sulla base dell'esperienza pluriennale maturata da Citelum nell'ambito della gestione di impianti e contratti similari.

Nel piano i valori indicati sono da considerarsi tutti al netto dell'I.V.A.. Non si è tenuto conto della dinamica dell'IVA in quanto il suo effetto economico è marginale: il sostenimento degli

investimenti iniziali determina un credito IVA, il cui smobilizzo dipende dalle modalità di recupero (compensazione e/o rimborso).

1.2. Durata delle Attività e Arco Temporale

La durata del Contratto proposta è pari a 20 anni.

Non è stata fatta nessuna ipotesi sulla possibile data di inizio della concessione, quindi il PEF è redatto sulla base di 20 annualità gestionali.

Per quanto riguarda la variazione nel tempo dei costi di gestione/manutenzione del servizio e di approvvigionamento di energia elettrica, si prevede un meccanismo di adeguamento del canone annuo corrisposto dal Concedente, che ha l'obiettivo di riequilibrare i maggiori/minori costi del servizio, secondo la formula riportata nella Bozza di Convenzione. Pertanto è ininfluente tener conto della dinamica dei prezzi che viene compensata dal meccanismo di revisione.

La durata della realizzazione delle opere è al massimo di 12 mesi a partire dall'approvazione del progetto esecutivo e dalla conferenza dei servizi, secondo Cronoprogramma.

Per contenere i consumi energetici, e quindi i costi di gestione, è necessario che tutte le opere di efficientamento energetico siano completate dal Concessionario entro il periodo di tempo programmato nel primo anno gestionale. Pertanto nella dinamica dei costi energetici si prevede di andare a regime a partire dal secondo anno gestionale.

L'ammortamento degli investimenti è preso in considerazione per tutta la durata della concessione, in linea con i benefici economici futuri degli stessi, come previsto dai principi contabili internazionali omologati dalla Commissione europea "International Financial Reporting Standards" (IFRS).

2. Il Conto Economico Previsionale

2.1. Ricavi

I ricavi sono rappresentati dal canone annuo proposto, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, pari a 170.000 €/anno (IVA esclusa).

Tale canone sarà soggetto a revisione dei prezzi secondo le modalità e le formule descritte nella Bozza di Contratto.

In modo prudenziale non sono stati considerati altri eventuali ricavi relativi a lavori extracanone che potrebbero essere richiesti e approvati dal Concedente nel periodo della Concessione.

2.2. Costi Operativi

2.2.1. Costi per la Fornitura di Energia Elettrica

I costi energetici complessivi sono stati determinati sulla base dei consumi stimati nell'analisi dello stato di fatto degli impianti e dei risultati energetici previsti a seguito della riqualificazione. Attraverso gli interventi volti a migliorare l'efficienza energetica degli impianti (ad es. sostituzione delle lampade attuali con lampade a più elevata efficienza, in particolar modo sorgenti a LED, l'installazione di orologi astronomici per ottimizzare l'accensione e lo spegnimento degli impianti e l'adozione di sistemi evoluti di telegestione e riduzione del flusso luminoso secondo normativa) si prevede una sostanziale diminuzione dei consumi attuali.

Il consumo totale stimato allo stato attuale risulta di circa 606,0 MWh/anno, sulla base dei punti luce effettivamente censiti sul territorio e in linea con i consumi storici dichiarati dall'Amministrazione.
Si stima che il consumo di energia elettrica, al termine della riqualificazione di tutti gli impianti, sarà più basso di circa il 58%, arrivando a circa 250,2 MWh/anno.

Considerati i tempi, nei primi mesi di gestione, necessari alla progettazione esecutiva e relativa approvazione, nonchè all'approvvigionamento dei materiali e delle forniture, si è stimato di poter beneficiare di poco più del 40% del risparmio totale nel primo anno, in linea con lo stato di avanzamento lavori programmato, e raggiungere il 100% del beneficio a partire dal secondo anno. Pertanto si può ipotizzare che:

- il consumo medio del primo anno si attesti intorno ai 445,3 MWh (con una spesa corrispondente di oltre 74.000 €/anno);
- dal secondo anno il consumo di stabilizzi a regime con un valore di 250,2 MWh (corrsipondente ad una spesa di oltre 42.000 €/anno).

Si considera un prezzo dell'energia pari a 168,35 €/MWh, corrispondente a un prezzo medio del mercato libero dell'energia nell'ultimo anno gestionale, come anche indicato anche nella Bozza di Convenzione.

2.2.2. Costi di Manutenzione

I costi di manutenzione e servizio riguardano tutte le attività relative alla manutenzione ordinaria, programmata, a guasto e straordinaria che sono ricomprese nel canone annuo.

Il costo della manutenzione è stato determinato a seguito dei sopralluoghi sullo stato degli impianti e sulla base di analisi dei dati di manodopera, materiali di consumo e attrezzature relativi alla gestione di oltre 170 Commesse per un totale di oltre 600.000 punti luminosi, installati su impianti equivalenti in tutto il territorio nazionale.
I suddetti costi sono stati valutati anche in considerazione della capacità di acquisto di Citelum e delle economie gestionali derivanti dalla presenza sull'intero territorio nazionale. Citelum metterà a disposizione una struttura operativa e risorse in loco, al fine di poter intervenire con le tempistiche proposte nei documenti progettuali.

Nelle attività di manutenzione saranno comprese:

- Manutenzione ordinaria e programmata;
- Manutenzione a guasto, compreso il pronto intervento;
- Manutenzione straordinaria (come definita dei documenti di progetto).

2.2.3. Costi di Avviamento e Gestione del Servizio

I costi di gestione del servizio rappresentano tutti i costi necessari all'adempimento delle attività atte ad assicurare i livelli qualitativi attesi del servizio.
In particolare sono inclusi tutti i costi per il Sistema Informativo, per il servizio di Contact Center, per la gestione del telecontrollo e il monitoraggio.
I costi di avviamento sono quelli sostenuti per le volture di tutti i POD di fornitura a carico del Concessionario, la registazione del contratto e gli altri costi di avviamento della commessa.

2.2.4. Importo delle Spese Sostenute

A seguire si evidenzia il dettaglio dell'importo delle spese sostenute, corrispondente a 21.000 Euro, nella misura di poco inferiore al 2,5% del valore dell'investimento offerto.

2.3. Il Margine Operativo Lordo – (EBITDA)

La differenza tra i Ricavi Totali ed i Costi Operativi analizzati genera il Margine Operativo Lordo o EBITDA, ovvero gli utili al lordo di interessi, tasse, deprezzamenti e ammortamenti.

EBITDA		
TOTALE	€	2.124.252
MEDIO ANNUO	€	106.213

2.4. Ammortamenti

Nel PEF vengono evidenziate due voci di ammortamento, relative alla realizzazione degli interventi offerti e alle spese tecniche necessarie alla progettazione e esecuzione di tali interventi.

L'ammortamento di queste voci è calcolato sull'intero periodo della concessione, in quanto le opere, la progettazione e le spese tecniche saranno sostenute a partire dal primo anno e il loro beneficio sarà a disposizione del Concessionario per tutta la durata del contratto.

In particolare sono evidenziati:

- L' ammortamento degli interventi offerti pari a 890.596 € (IVA esclusa);
- L' ammortamento delle altre spese tecniche e somme disposizione, per un totale pari a 85.217 € (IVA esclusa).

2.5. Risultato Operativo Lordo – (EBIT)

Il Margine di contribuzione al netto gli Ammortamenti determina il Risultato Operativo Lordo o EBIT.

EBIT		
TOTALE	€	1.148.439
MEDIO ANNUO	€	57.422

2.6. Imposte

È stata considerata in via prudenziale anche la gestione fiscale legata al progetto, assumendo un'aliquota IRES del 24,00% e un'aliquota IRAP del 3,90%.

2.7. Reddito Netto di Commessa

Il Reddito netto è calcolato quale differenza tra il Risultato Operativo Lordo e le Imposte di esercizio.

REDDITO NETTO		
TOTALE	€	822.713
MEDIO ANNUO	€	41.136

3. CASH FLOW – Flussi di Cassa

Il prospetto dei flussi mostra la dinamica finanziaria del progetto, evidenziando le varie aree che contribuiscono alla generazione/assorbimento di cassa.
Nello specifico è stata calcolata una configurazione di flusso: Cash flow operativo unlevered.
Si tratta del cash flow prodotto dal progetto dal momento che Citelum finanzierà i lavori interamente con mezzi propri. Nel calcolo di tale configurazione di cash flow si è partiti dal margine operativo lordo (EBITDA), a cui si sono decurtate le imposte e si è tenuto conto della dinamica del capitale circolante netto (BFR).
Vengono poi detratti gli investimenti sostenuti, evidenziati in ammortamento anche nel Conto Economico.
Considerato il fatto che non vi saranno debiti finanziari, il flusso coincide con il Cash Flow degli azionisti, in virtù del fatto che il progetto è finanziato interamente tramite equity.
Per la stima del Capitale Circolante Netto (BFR) sono sono fatte le seguenti ipotesi:
Crediti verso l'amministrazione: pagamento medio a 90 giorni, dovuto alla fatturazione trimestrale del canone (media 45 giorni), sommata a 15 giorni disponibili per emettere la fattura e altri 30 giorni disponibili per il pagamento.
Debiti: giorni medi di pagamento medi a 90 giorni (Debiti verso fornitori di energia elettrica, materiali; debiti verso eventuali subappaltatori e prestatori di manodopera).
Per la valutazione economica del progetto sono stati utilizzati i principali indicatori economici.

3.1. PAY-BACK PERIOD

Rappresenta il periodo di rientro dall'investimento.
Il Pay-back period attualizzato è individuato nel 17esimo anno di gestione.

3.2. VALORE ATTUALE NETTO (VAN)

Il VAN rappresenta il valore attuale netto dell'investimento in termini di flussi generati dal progetto; tale valore è stato calcolato attualizzando i flussi di cassa della gestione operativa (unlevered) ad un tasso di attualizzazione pari al 5,40%.
Il valore del VAN è pari a € 139.562 €.

3.3. TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR)

Il TIR (tasso interno di rendimento del progetto) di progetto è una misura sintetica del rendimento complessivo del progetto, calcolata nell'ipotesi di non ricorrere a nessun finanziamento. Il TIR di progetto è, nelle ipotesi fatte, coincidente con il TIR equity che è una misura sintetica del tasso di rendimento complessivo del progetto per l'azionista, considerando quindi anche il beneficio fiscale derivante dall'eventuale indebitamento bancario.
TIR = 7,35%

4. Valutazioni Finali

I risultati del presente Piano Economico-Finanziario, in particolari i valori di VAN, TIR e PAYBACK ottenibili dal progetto, dimostrano una redditività della commessa sostenibile con un tempo di ritorno dell'investimento inferiore al periodo di concessione. Viene garantito sia l'equilibrio economico della gestione, per cui i ricavi attesi sono sufficienti a coprire tutti i costi di gestione, sia l'equilibrio finanziario.

I presupposti e le condizioni di base che hanno determinato l'equilibrio finanziario degli investimenti e della connessa gestione, costituiranno parte integrante del Contratto di Concessione, cui sarà allegato il Piano Economico Finanziario elaborato dal Concessionario ed approvato dal Concedente.

Si allega qui di seguito il prospetto tabellare del Piano Economico Finanziario descritto, con tutti gli importi, gli indici, le voci analizzate e i risultati economici-finanziari che attestano la redditività del progetto.