

Comune di POZZOLEONE

(Provincia di Vicenza)

Via Roma, 5
36050 POZZOLEONE (VI)

OGGETTO: Proposta di PROJECT FINANCING per l'affidamento in concessione degli interventi di efficientamento, riqualificazione tecnologica e gestione degli impianti di illuminazione pubblica. – Proposta ai sensi del comma 9 art. 153 del D.Lgs 163/06 e ss.mm.ii. – art. 278 del D.P.R. 207/10.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO1 di 10

Asseverazione resa ai sensi dell'art. 153, comma 9 del D.Lgs 163/2006.

***Omnia Fiduciaria S.r.l.***

Corso Umberto, 47 – 85100 Potenza

Tel.0971/37314 – Fax 0971/37320 omniafiduciaria@fuscoassociati.it

Cap.Soc. €.90.000,00 I.V. – Reg. Imp. PZ2945 – CCIAA 67291 PART.IVA 00860630763

Autorizzata all'esercizio dell'attività di cui alla legge 23/11/1939, n.1966 ed al R.D. 22/04/1940, n.531, con DM del 19/01/1966 pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 02/02/1966 ser.gen. n.27

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d'Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@seletttraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00



Certificazioni
UNI CEI 11352
UNI ISO 9001
UNI ISO 14001
UNI ISO 50001
Attestazione SOA

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

2 di 10

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d'Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@selettraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00



Certificazioni
UNI CEI 11352
UNI ISO 9001
UNI ISO 14001
UNI ISO 50001
Attestazione SOA

1. PREMESSA – (scopo del documento)

Obiettivo del presente documento è quello di delineare il quadro economico e finanziario relativo all'appalto dei servizi di gestione e riqualificazione energetica degli impianti di pubblica illuminazione del comune di Pozzoleone.

Ciò al fine di valutare la congruità degli importi a base di gara e la possibilità per i concorrenti di sostenere l'impegno finanziario da assumere nel caso di assegnazione della realizzazione del progetto previsto.

L'analisi viene condotta in riferimento alle risorse economico-finanziarie necessarie per l'espletamento delle attività previste nei documenti di gara per l'appalto dei servizi di gestione e riqualificazione energetica degli impianti di pubblica illuminazione del comune di Pozzoleone.

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d'Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@selettraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00



Certificazioni
UNI CEI 11352
UNI ISO 9001
UNI ISO 14001
UNI ISO 50001
Attestazione SOA

2. CRITERI DI CALCOLO

2.1 Criteri generali

La valutazione effettuata in questo Piano Economico e Finanziario riguarda tre profili fra loro complementari e che costituiscono una prima macrogriglia di selezione degli investimenti:

- COERENZA STRATEGICA
- FATTIBILITA' FINANZIARIA
- QUALITA' FINANZIARIA

Secondo il profilo della coerenza strategica occorre valutare in che misura l'investimento si mostra coerente con la strategia di business (sviluppo, mantenimento, sfruttamento disinvestimento), con il vantaggio competitivo ricercato (differenziazione o leadership di costo) e con le politiche aziendali (di ricerca, di immagine, di presenza geografica). Trattasi pertanto di un giudizio prevalentemente qualitativo. Con la fattibilità finanziaria invece si verifica la compatibilità dell'impegno richiesto dal singolo investimento con l'equilibrio finanziario complessivo dell'impresa. Questo giudizio si esprime attraverso l'analisi di un piano finanziario globale nel quale trovano inserimento le conseguenze di tutti i progetti previsti e/o proposti. Essa non può prescindere, pertanto, da una analisi globale dei flussi finanziari attesi e derivanti dal complesso delle attività poste in essere dall'impresa.

La valutazione della qualità finanziaria è effettuata attraverso l'analisi del valore netto creato durante la durata del contratto. A valle dell'individuazione del fatturato che si prevede di sviluppare (ossia dei ritorni attesi dal progetto) è necessario, pertanto, procedere all'identificazione dei relativi esborsi, i cosiddetti costi diretti (costi che, in assenza della realizzazione del progetto in esame, non sarebbero sostenuti dall'impresa). Tali costi comprendono prevalentemente i valori relativi a materiali e prestazioni assieme al costo dell'energia elettrica acquistata.

4 di 10

A differenza dell'analisi della fattibilità finanziaria, la qualità finanziaria deve essere condotta con riferimento allo specifico progetto in esame, separatamente dalle restanti attività aziendali.

Ciascun progetto di investimento deve soddisfare almeno gli standard minimi richiesti da ciascun profilo dato che in caso contrario potrebbe inquinare l'indirizzo strategico, pregiudicare l'equilibrio finanziario dell'impresa nonché determinare una perdita di valore.

La valutazione del singolo progetto deve tener conto, inoltre, della misura in cui questo è in grado di remunerare il capitale impiegato, capacità determinabile dall'analisi dei flussi di cassa generati ed effettivamente disponibili. Per tale motivo nell'analisi condotta vengono soddisfatte 3 condizioni significative:

- ⇒ I flussi di cassa sono "marginali" (non si produrrebbero in assenza del progetto).
- ⇒ Il flusso di cassa tiene conto degli oneri finanziari al fine di rappresentare una valutazione dell'aspetto economico più completa possibile. Tuttavia però la valutazione economica può non tener conto del costo delle specifiche fonti di finanziamento utilizzate poiché gli oneri finanziari sono incorporati anche nel costo medio ponderato del capitale (WACC) con il quale vengono attualizzati i flussi di cassa generati.
- ⇒ Il flusso di cassa deve essere calcolato al netto delle imposte, operazione necessaria per tener conto dell'effettiva capacità del progetto di remunerare il capitale impiegato. Considerare le conseguenze fiscali comporta, infatti, tener conto della variazione della base imponibile che consegue dai maggiori costi e maggiori ricavi derivanti dalla realizzazione del progetto in esame.

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d'Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@seletttraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00

2.2 Parametri economico – finanziari e loro dettagli

Nell'analisi della valutazione economica della commessa la Selettra si propone di prendere in esame i parametri economici – finanziari sotto elencati, ritenendo gli stessi esaustivi nell'intraprendere la realizzazione del progetto.

MARGINE DI CONTRIBUZIONE

E' il margine generato dal progetto come differenza tra i ricavi e i costi diretti imputati temporalmente negli anni di durata della commessa; esso rappresenta il valore generato dalla commessa per remunerare i costi direttamente sostenuti per la realizzazione della stessa.

Tale grandezza è stata calcolata annualmente per la durata della commessa e in valore aggregato sommando i valori attualizzati agli importi annualmente conseguiti. Si determina ogni anno il valore che l'importo analizzato avrebbe se riportato temporalmente all'inizio della commessa.

Il tasso di attualizzazione è pari al WACC medio per i progetti analoghi a quello oggetto dello studio.

WACC (weight average cost of capital – costo medio ponderato del capitale) = 5,0%

REDDITO LORDO DI COMMESSA

Dal margine sopra delineato si determina il valore del reddito lordo di commessa attraverso l'inserimento degli oneri accessori (spese di gara, costi di registrazione, assicurazione, ecc.) dei costi indiretti di struttura e della quota di ammortamento relativa ai costi sostenuti per i lavori iniziali, trattati quali Migliorie su Impianti di Terzi.

5 di 10

REDDITO NETTO DI COMMESSA

Dal reddito lordo di commessa si determina il valore del reddito netto di commessa attraverso l'inserimento degli oneri fiscali con aliquota pari al 3,9% per l'IRES e al 27,5% per l'IRAP, percentuali applicate sui relativi imponibili.

FLUSSI DI CASSA (CASH FLOW)

Il flusso di cassa è il risultato della somma algebrica tra tutti i fondi generati e i fondi impiegati.

Rappresenta, cioè, l'ammontare delle disponibilità finanziarie di cui può disporre l'azienda annualmente. Per tale motivo, esso viene spesso definito "contributo al reddito d'impresa".

VALORE ATTUALE NETTO (VAN)

E' la somma algebrica dei flussi di cassa attualizzati ad un momento prefissato e ad un tasso prestabilito. Trae pertanto origine da tre fattori di particolare rilievo:

- La serie dei flussi di cassa associabili al progetto in esame;
- La distribuzione temporale dei flussi stessi;
- Il valore finanziario del tempo

E' evidente che l'iniziativa potrà essere vantaggiosa dal punto di vista economico se le risorse generate dalla stessa sono superiori a quelle assorbite.

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d'Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@selettraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00

Una semplice sommatoria algebrica dei flussi, a valori nominali, non può essere soddisfacente per dare un qualsiasi giudizio di convenienza, dato appunto il valore “finanziario” del tempo. Occorre pertanto determinare il valore attuale, ossia all’anno iniziale “0”, dei flussi futuri, sia in entrata che in uscita, utilizzando un tasso di attualizzazione che esprime l’importanza economica del fattore tempo.

Tale saggio può essere interpretato in termini di “costo del capitale”. Il VAN esprime, pertanto, le nuove risorse nette che l’azienda ricava dall’iniziativa, come se fossero immediatamente disponibili in un’unica soluzione al tempo “0”.

Esso, quantificando oggettivamente il contributo che il progetto in questione offre all’incremento di valore dell’azienda, può essere considerato un criterio di valutazione fondamentale per valutare la bontà della commessa in esame.

Se n è il numero dei flussi di cassa (ovvero gli anni di durata del contratto), la formula di VAN sarà:

$$\sum_{i=0}^n \frac{\text{Flussi di cassa}}{(1 + Wacc)^i}$$

TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR)

Dato che il suo significato economico non è semplice ci si limita ad affermare che esso rappresenta il valore del tasso di sconto che rende nullo il VAN.

Poiché si esprime in termini percentuali è agevole confrontarlo con un tasso minimo accettabile definito dalle politiche societarie. Inoltre si evita la scelta di un tasso di attualizzazione arbitrario.

La criticità del metodo invece deriva dal fatto che il TIR (o IRR) rappresenta il rendimento ottenuto sull’esborso iniziale, ma alla condizione (spesso improbabile) che tutti i flussi di cassa intermedi siano reinvestiti ad un tasso pari al TIR. Ecco perché molto spesso si ricorre ad altri metodi.

6 di 10

PAYBACK PERIOD (DPBP)

E’ l’indice che identifica l’arco di tempo necessario per recuperare l’investimento effettuato. Esso indica cioè il numero “ n ” di anni per i quali la somma dei flussi di cassa netti attualizzati e relativi ad uno specifico investimento è pari al costo iniziale dell’investimento.

Appare subito evidente che più lungo è il PaybackPeriod, meno attraente risulterà il progetto. Gli aspetti positivi di tale indice riguardano, anzitutto, la possibilità di evidenziare la “velocità” di recupero dell’investimento.

I limiti del PaybackPeriod riguardano il fatto che, così come il TIR, esso non mostra l’incidenza dei capitali investiti nel progetto, né l’ammontare dei profitti.

Due progetti, ad esempio, possono avere lo stesso PaybackPeriod, ma richiedere investimenti totalmente diversi l’uno dall’altro.

Inoltre il PaybackPeriod non tiene conto di cosa accade ai Cash Flow successivi una volta recuperato il capitale inizialmente speso nel progetto. Infatti due progetti, a parità di PaybackPeriod, possono produrre flussi di cassa positivi di ammontare assai diverso.

Esso, analogamente, non tiene conto della distribuzione temporanea dei flussi di cassa: ad esempio, un progetto che ha un PaybackPeriod uguale ad un altro può concentrare la maggior parte del suo recupero nei primi anni, rispetto all’altro che ha flussi positivi concentrati nella fase finale.

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d’Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@seletttraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00

Infine occorre che il PaybackPeriod sia “pesato” anche in funzione della durata del progetto; dal punto di vista economico/finanziario non è infatti la stessa cosa avere un PaybackPeriod di 3 anni per un progetto di 10 anni e avere un PaybackPeriod di 5 anni per uno di 25. Affinchè la “funzione tempo” possa essere presa in considerazione, il PaybackPeriod dovrà essere calcolato su flussi di cassa attualizzati ad uno o più tassi ritenuti significativi per l'azienda.

Da ciò deriva che il PaybackPeriod sarà funzione anche del tasso di attualizzazione e quindi sarà ugualmente importante e delicata la scelta del tasso di sconto.

3. OFFERTA RELATIVA ALLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Con la sua proposta, l'appaltatore dovrà fornire al Comune un servizio di gestione integrata di illuminazione pubblica, comprensivo dell'approvvigionamento di energia elettrica per l'alimentazione degli impianti di pubblica illuminazione.

La durata del contratto con il Comune è pari a 9 anni.

In sintesi le prestazioni previste sono articolate in tre gruppi così suddivisi:

- I Lavori iniziali, cioè i lavori di informatizzazione, riqualificazione energetica e tecnologica, ristrutturazione, ampliamenti e sostituzione.
- I Servizi di Base, ovvero tutte le attività di gestione, manutenzione ordinaria, fornitura di energia elettrica e servizio clienti svolte con continuità nel corso della durata di validità del Contratto sull'intero impianto di pubblica illuminazione.
- Gli Interventi Extracanone, ovvero i servizi opzionali di tipo saltuario forniti dall'appaltatore su richiesta del Comune per l'intera durata di validità dell'appalto, strumentali ed accessori rispetto ai Servizi di Base e non compresi fra i lavori iniziali.

7 di 10

Valorizzazione economica delle prestazioni:

- Ammontare dell'investimento per l'esecuzione dei lavori iniziali:
 - Investimento lavori complessivo Euro € 311.507,60
- Ammortamento in 9 anni con finanziamento di terzi (Equity 25% - Finanziamento 75%).
Finanziamento di terzi per l'importo di Euro € 233.630,70 – 9 anni – tasso fisso 5,50%
- Ammontare dei costi annui per i servizi base:
 - Costi servizi base - energia Euro 27.700,00 anno (incr. annuo stimato* 0,5%)
Il risparmio nell'acquisto dell'energia avverrà completamente soltanto alla fine dei lavori, pertanto per il primo anno, si considera un valore incrementato del 50% rispetto al risparmio stimato a regime (41.550 euro di costo rispetto ai 27.700 di costo a regime).
 - Costi servizi base – manutenzione Euro 5.320,00 anno (incr. Annuo stimato* 1,0%)
 - Costi servizi base – gestione Euro 2.330,00 anno (incr. Annuo stimato* 1,0%)

L'incremento annuo stimato per i costi è posto uguale a quello per le rispettive voci si ricavo.

Gli importi rappresentati sono comprensivi degli oneri per la sicurezza del lavoro e per oneri interni di sicurezza aziendale con riferimento al DLGs 163/06 all'art.87 comma 4.

Si procede all'analisi dell'offerta relativa alla pubblica illuminazione distinguendo tra “valutazione economica” e “valutazione finanziaria” così come specificato nel paragrafo 2.1. “Criteri di Calcolo – criteri generali”.

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d'Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@selettraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00

3.1 Valutazione economica

I “**RICAVI**” sono quelli stabiliti nel canone complessivo annuo di contratto comprendente la manutenzione e l'energia elettrica e sono soggetti ad aggiornamento in base ai criteri stabiliti nel CSA e secondo le disposizioni e i criteri nazionali di variazione dei costi, tra la più importante, riferita all'energia elettrica, quelle emanate dall'AEEG.

In questo documento, sono stati stimati nello 0,5% annuo per i ricavi legati al costo dell'energia elettrica e nell'1,0% annuo per i ricavi legati alle manutenzioni.

Dall'ultimazione dei lavori prevista dal crono programma nei primi due anni della commessa, il primo dedicato alla messa a norma e ammodernamento tecnologico degli impianti mentre il secondo per l'informatizzazione, gli ampliamenti e alcune riqualificazioni, si prevede, grazie ai risparmi energetici generati, l'ottenimento dei titoli di efficienza energetica (TEE) definiti anche certificati bianchi. Il meccanismo previsto dal DM 20/07/2004 e s.m.i. consentirà alla Selettra in qualità di società di servizi energetici (SSE) ossia Energy Service Company (E.S.Co) accreditata presso l'AEEG di ottenere i TEE e valorizzarli tramite il gestore del mercato elettrico nazionale (GME).

I ricavi generati dai titoli di efficienza energetica, quantificati nel piano economico “**ALTRI RICAVI – TEE**” saranno disponibili per 5 anni dall'efficientamento energetico come previsto dal DM. 28/12/2012 e sono stati stimati in 20,00 euro/anno per ciascun punto luce.

I “**COSTI DIRETTI**” comprendono i costi di Gestione Integrata, relativi quindi alle attività di manutenzione, comprensivi della fornitura di energia elettrica, spalmati nei 9 anni di commessa.

L'andamento dei “ricavi” e del totale dei costi è visibile nell'Allegato A1 “**CONTO ECONOMICO**” del progetto, allegato alla presente relazione.

Significativo è il dato relativo al MCL% dato dal rapporto tra **Margine di Contribuzione Lordo** e i Ricavi totali. Mentre, infatti, il valore assoluto identifica l'apporto economico positivo conseguito realizzando il progetto in esame, il valore percentuale spiega la capacità del progetto di coprire gli altri costi e gli altri oneri sostenuti dall'azienda (oltre l'eventuale remunerazione).

8 di 10

Per procedere al calcolo del “**REDDITO LORDO DI COMMESSA**” si detraggono al margine Lordo di Contribuzione gli “**ALTRI COSTI**” che comprendono gli “**ONERI ACCESSORI**”, i “**COSTI INDIRETTI DI STRUTTURA**” (gestione amministrativa e tecnica di commessa, numero verde ect.), “**AMMORTAMENTO DEI LAVORI INIZIALI**” valutati a costo e gli “**ONERI FINANZIARI**” che rappresentano il costo del Capitale del prestito ventennale a tasso fisso con un tasso del 5,5% annuo.

Al fine di ottenere, infine, il “**REDDITO NETTO DI COMMESSA**” si calcolano i valori annui dell'imposizione fiscale applicando, come prima specificato, l'aliquota fiscale del 3,9% per l'IRAP e del 27,5% per l'IRES, percentuali applicate sui relativi imponibili.

3.2 Valutazione finanziaria

L'analisi finanziaria, riporta nell'Allegato A2 “**CASH FLOW**”, permette di determinare i flussi di cassa mettendo a confronto i fondi generati dal progetto con l'impiego dei fondi stessi.

I fondi generati dal progetto sono determinabili dal reddito di commessa calcolato al netto dell'imposizione e dalla quota di ammortamento. L'impiego dei fondi è rappresentato dalle variazioni del Capitale Circolante Netto (CCN).

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d'Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@selettraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00



Certificazioni
UNI CEI 11352
UNI ISO 9001
UNI ISO 14001
UNI ISO 50001
Attestazione SOA

Dall'analisi riportata nella sezione in esame è possibile determinare l'andamento del Cash-Flow relativo alla commessa. I valori risultanti consentono di individuare gli indicatori finanziari (VAN, TIR, DPBP), già descritti nel paragrafo 2.2, che consideriamo significativi per valutare la bontà dell'iniziativa.

La realizzazione della commessa un valore attuale (VAN) differenziale pari ad € 22.133
(progetto escluso finanziamento)

La realizzazione della commessa un valore attuale (VAN) differenziale pari ad € 24.304
(progetto incluso del finanziamento)

Il rendimento del progetto (TIR) è da valutare positivamente dato che risulta maggiore del costo medio ponderato del capitale, esso è pari al 7,0%.

Il periodo di recupero del capitale (DPBP) è pari a 5,8 anni.

Il periodo di recupero del capitale attualizzato (DPBP) è pari a 7,4 anni

La copertura finanziaria del progetto sarà assicurata dai flussi di cassa generati da finanziamenti bancari specifici.

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d'Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@seletttraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00



Certificazioni
UNI CEI 11352
UNI ISO 9001
UNI ISO 14001
UNI ISO 50001
Attestazione SOA

4. CONCLUSIONI

Come si è più volte sottolineato, nessun indicatore economico di valutazione, se considerato singolarmente, è in grado di mostrare con assoluta certezza se un progetto sia più o meno attraente rispetto ad altri.

Nel caso specifico tutti gli indicatori risultanti dall'analisi economica e finanziaria tra i costi e i ricavi risultano esprimere risultati soddisfacenti. Ciò detto è evidente la capacità di produrre margini economici significativi e compatibili con gli obiettivi dell'investimento.

In conclusione si afferma che esistono le condizioni per la realizzazione dell'opera e per la gestione della stessa, nel complesso il piano economico presenta una redditività positiva.

Allegati:

Tabella A1 – CONTO ECONOMICO

Tabella A2 – CASH FLOW

Tabella A3 – PIANO DI FINANZIAMENTO

Tabella A4 – CALCOLO IMPOSTE

Tabella A5 – INDICI DI BILANCIO

Figura A1 – ANALISI DEI FLUSSI DI PROGETTO

Figura A2 – ANALISI DEI FLUSSI IN CASO DI FINANZIAMENTO

Avigliano, 18 febbraio 2016

10 di 10

SELETTRA SPA

Loc. Mandria d'Isca di Possidente
85021 Avigliano Pz (Italy)
tel. (+39)0971701189 - fax (+39)0971701507
e-mail: info@seletttraspa.com - P.IVA 01561130764
C.C.I.A.A. di Potenza R.E.A. n°118297
Cap. Sociale I.V. Euro 1.500.000,00



Certificazioni
UNI CEI 11352
UNI ISO 9001
UNI ISO 14001
UNI ISO 50001
Attestazione SOA

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

a1 Voce 1 dell'Offerta Economica (Ricavi da Costo storico per energia elettrica)

Ricavi previsti dal Bando per la voce 1 "Ricavi da Costo storico per energia elettrica" con indicizzazione come previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto.

In questa analisi si utilizza, a puro scopo indicativo, un incremento annuo pari allo 0,5%

a2 Voce 2 dell'Offerta Economica (Ricavi da Costo storico per Manutenzioni)

Ricavi previsti dal Bando per la voce 2 "Ricavi da Costo storico per Manutenzioni", con indicizzazione come previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto.

In questa analisi si utilizza, a puro scopo indicativo, un valore pari all'1,00%.

a3 Ricavi da Vendita TEE

Si considerano per 5 anni per un importo medio annuo di 20 euro a punto luce, attribuiti nell'anno successivo a quelli in cui sono maturati.

b1 Acquisto Energia

Costi di acquisto dell'energia a seguito degli interventi con adeguamento del costo dell'energia da aggiornamento in analogia alla medesima voce di ricavo (Voce a1).

Il risparmio nell'acquisto dell'energia avverrà completamente soltanto alla fine dei lavori, pertanto per il primo anno, si considera un valore incrementato del 50% rispetto al risparmio stimato a regime (41.550 euro di costo rispetto ai 27.700 di costo a regime).

b2 Costi di Gestione e Manutenzione

Costi per le Manutenzioni Ordinarie, Straordinarie e Programmate e la Gestione Informatizzata ed indicizzazione pari a quelle delle corrispondenti voci di ricavo (Voci a2 e a3).

D1 Ammortamento

Valori dell'ammortamento per gli investimenti in 20 anni.

F Oneri Finanziari

Costo del Finanziamento Tramite Terzi per poter sostenere inizialmente l'intero investimento che l'Amministrazione pagherà con rate annuali.

Tabella A1 - PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO – CONTO ECONOMICO

	ANNI	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
	DESCRIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	Ricavi lordi totali	79.500,00	93.026,14	93.367,84	93.711,25	94.056,37	94.403,22	81.451,81	81.802,14	82.154,22
a1	Ricavi da Costo storico per energia elettrica	68.000,00	68.340,00	68.681,70	69.025,11	69.370,23	69.717,09	70.065,67	70.416,00	70.768,08
a2	Ricavi da Costo storico per Manutenzioni	11.500,00	11.386,14	11.386,14	11.386,14	11.386,14	11.386,14	11.386,14	11.386,14	11.386,14
a3	Ricavi da Vendita TEE	0,00	13.300,00	13.300,00	13.300,00	13.300,00	13.300,00	0,00	0,00	0,00
B	Totale Costi	59.200,00	35.565,00	35.781,46	35.999,38	36.218,79	36.439,69	36.662,09	36.886,00	37.111,44
b1	Acquisto Energia	41.550,00	27.838,50	27.977,69	28.117,58	28.258,17	28.399,46	28.541,46	28.684,16	28.827,59
b2	Costi di Gestione e Manutenzione	7.650,00	7.726,50	7.803,77	7.881,80	7.960,62	8.040,23	8.120,63	8.201,84	8.283,85
b2.1	Manutenzione Ordinaria e Straordinaria	5.320,00	5.373,20	5.426,93	5.481,20	5.536,01	5.591,37	5.647,29	5.703,76	5.760,80
b2.2	Gestione Informatizzata	2.330,00	2.353,30	2.376,83	2.400,60	2.424,61	2.448,85	2.473,34	2.498,08	2.523,06
b3	Oneri Accessori (Polizze e Contratto)	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C=A-B	Margine Operativo Lordo - EBITDA	20.300,00	57.461,14	57.586,38	57.711,86	57.837,58	57.963,54	44.789,72	44.916,14	45.042,78
D1	Ammortamento	34.611,96	34.611,96	34.611,96	34.611,96	34.611,96	34.611,96	34.611,96	34.611,96	34.611,96
D2	Accantonamenti	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
E=C-D	Reddito Operativo - EBIT	-15.311,96	21.849,18	21.974,43	22.099,91	22.225,63	22.351,58	9.177,77	9.304,18	9.430,82
F	Oneri Finanziari	12.849,69	12.524,61	11.240,18	9.822,81	8.326,41	6.746,58	5.078,67	3.317,76	1.458,66
G	Imposte	-7.744,45	3.455,38	3.847,92	4.277,10	4.728,08	5.202,09	1.524,19	2.048,13	2.599,15
H=E-F-G	Utile netto	-20.417,19	5.869,20	6.886,32	8.000,00	9.171,13	10.402,91	2.574,91	3.938,30	5.373,01

Tabella A2 - PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO – CASH FLOW

CASH FLOW	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
Reddito Operativo - EBIT	-15.312	21.849	21.974	22.100	22.226	22.352	9.178	9.304	9.431
Imposte su EBIT	4.211	-6.900	-6.939	-6.978	-7.018	-7.057	-2.921	-2.961	-3.000
Nopat	-11.101	14.950	15.035	15.122	15.208	15.294	6.257	6.344	6.431
Ammortamenti e Accantonamenti	35.612	35.612	35.612	35.612	35.612	35.612	35.612	35.612	35.612
Delta Capitale circolante netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimento	-311.508	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash Flow Operativo - Unlevered Cash Flow	-286.997	50.561	50.647	50.733	50.820	50.906	41.869	41.956	42.043
Oneri Finanziari	-12.850	-12.525	-11.240	-9.823	-8.326	-6.747	-5.079	-3.318	-1.459
Effetto fiscale Oneri Finanziari	3.534	3.444	3.091	2.701	2.290	1.855	1.397	912	401
Finanziamenti / Rimborsi	233.631	-22.995	-25.421	-26.838	-28.335	-29.914	-31.582	-33.343	-35.202
Cash Flow Disponibile - Levered Cash Flow	-62.682	18.486	17.077	16.774	16.448	16.100	6.605	6.207	5.783
CASH FLOW ESCLUSO FINANZIAMENTO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
Cash Flow Operativo Cumulato	-286.997	-236.435	-185.788	-135.054	-84.235	-33.329	8.540	50.496	92.538
Cash Flow Operativo Attualizzato (DFCF)	-286.997	48.154	45.939	43.825	41.810	39.886	31.243	29.817	28.456
Cash Flow Attualizzato Cumulato	-286.997	-238.843	-192.904	-149.079	-107.269	-67.383	-36.140	-6.323	22.133
CASH FLOW CON FINANZIAMENTO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
Cash Flow Disponibile Cumulato	-62.682	-44.196	-27.118	-10.345	6.104	22.204	28.809	35.016	40.799
Cash Flow Disponibile Attualizzato	-62.682	17.606	15.490	14.490	13.532	12.615	4.928	4.411	3.914
Cash Flow Attualizzato Cumulato	-62.682	-45.076	-29.586	-15.096	-1.564	11.051	15.979	20.390	24.304

QUADRO RIASSUNTIVO	Pay-Back Period (anni)	Pay-Back Period Attualizzato (anni)	Valore Attuale Netto (VAN)	TIR	Tasso di Redditività Media Contabile (ROI)
PROGETTO escluso finanziamento	5,8	7,4	22.133	7,0%	4,4%
PROGETTO incluso finanziamento	3,6	4,3	24.304	16,1%	-

Tabella A3 - PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO – PIANO DI FINANZIAMENTO INVESTIMENTO

Importo		233.631	Durata (anni)		9		Rata semestrale posticipata 18.331			Rata annuale € 36.661,00		
Tasso annuo		5,50%	Pagamenti per anno		2							
N° pagamenti sem.		18	N° pagam. di preammort.		2							
N° Rata	Data Rimborso	Quota capitale	Quota interessi	Capitale residuo	Rata	Rata cumulata	Anno	Quota capitale	Quota interessi	Capitale residuo	Rata	Rata cumulata
1	1 sem. anno 2016	0	6.425	233.631	6.425	6.427	2016	0	12.850	233.631	12.850	12.850
2	2 sem. anno 2016	0	6.425	233.631	6.425	12.852	2017	22.995	12.525	210.636	35.519	48.369
3	1 sem. anno 2017	11.821	6.425	221.810	18.246	31.098	2018	25.421	11.240	185.215	36.661	85.030
4	2 sem. anno 2017	11.174	6.100	210.636	17.273	48.371	2019	26.838	9.823	158.377	36.661	121.691
5	1 sem. anno 2018	12.538	5.792	198.098	18.331	66.702	2020	28.335	8.326	130.042	36.661	158.352
6	2 sem. anno 2018	12.883	5.448	185.215	18.331	85.032	2021	29.914	6.747	100.128	36.661	195.013
7	1 sem. anno 2019	13.237	5.093	171.978	18.331	103.363	2022	31.582	5.079	68.546	36.661	231.674
8	2 sem. anno 2019	13.601	4.729	158.377	18.331	121.693	2023	33.343	3.318	35.202	36.661	268.335
9	1 sem. anno 2020	13.975	4.355	144.402	18.331	140.024	2024	35.202	1.459	0	36.661	304.996
10	2 sem. anno 2020	14.359	3.971	130.042	18.331	158.354						
11	1 sem. anno 2021	14.754	3.576	115.288	18.331	176.685	Totale	233.631	71.365		304.996	
12	2 sem. anno 2021	15.160	3.170	100.128	18.331	195.015						
13	1 sem. anno 2022	15.577	2.754	84.551	18.331	213.346						
14	2 sem. anno 2022	16.005	2.325	68.546	18.331	231.676						
15	1 sem. anno 2023	16.445	1.885	52.100	18.331	250.007						
16	2 sem. anno 2023	16.898	1.433	35.202	18.331	268.337						
17	1 sem. anno 2024	17.362	968	17.840	18.331	286.668						
18	2 sem. anno 2024	17.840	491	0	18.331	304.998						
Totale		233.631	71.365		304.996							

Tabella A4 - PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO – CALCOLO IMPOSTE

Calcolo Imposte	Aliquota	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
Imponibile Irap (EBITDA - Ammortamenti)		-14.312	22.849	22.974	23.100	23.226	23.352	10.178	10.304	10.431
Imponibile Ires - EBT (EBIT - Interessi)		-28.162	9.325	10.734	12.277	13.899	15.605	4.099	5.986	7.972
Irap Calcolata	3,90%	0	891	896	901	906	911	397	402	407
Ires Calcolata	27,50%	-7.744	2.564	2.952	3.376	3.822	4.291	1.127	1.646	2.192
Imposte da versare		-7.744	3.455	3.848	4.277	4.728	5.202	1.524	2.048	2.599

Tabella A5 - PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO – INDICI DI BILANCIO

Grandezze significative di Bilancio		ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
FATTURATO	F	79.500	93.026	93.368	93.711	94.056	94.403	81.452	81.802	82.154
MARGINE OPERATIVO LORDO	MOL	20.300	57.461	57.586	57.712	57.838	57.964	44.790	44.916	45.043
REDDITO OPERATIVO	R.O.	-15.312	21.849	21.974	22.100	22.226	22.352	9.178	9.304	9.431
ONERI FINANZIARI	O.F.	12.850	12.525	11.240	9.823	8.326	6.747	5.079	3.318	1.459
UTILE NETTO	U.N.	-20.417	5.869	6.886	8.000	9.171	10.403	2.575	3.938	5.373
CASH FLOW OPERATIVO	C.F.O.	-286.997	50.561	50.647	50.733	50.820	50.906	41.869	41.956	42.043
RATA	R	36.661	36.661	36.661	36.661	36.661	36.661	36.661	36.661	36.661
CAPITALE INVESTITO	C.I.	276.896	242.284	207.672	181.060	155.619	131.410	99.373	68.699	39.460
MEZZI PROPRI	C.N.	-20.417	-14.548	-7.662	338	9.509	19.912	22.487	26.426	31.799
INDICI DI REDDITIVITA'		ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
ROE (redditività del capitale proprio)	U.N./C.N.	100,0%	-40,3%	-89,9%	2364,6%	96,4%	52,2%	11,5%	14,9%	16,9%
ROI (redditività del capitale investito)	R.O./C.I.	-5,5%	9,0%	10,6%	12,2%	14,3%	17,0%	9,2%	13,5%	23,9%
MARGINE SU VENDITE	MOL/F	25,5%	61,8%	61,7%	61,6%	61,5%	61,4%	55,0%	54,9%	54,8%
INDICI FINANZIARI		ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
INDICE DI COPERTURA DELLA RATA	C.F.O./R	ND	1,38	1,38	1,38	1,39	1,39	1,14	1,14	1,15
INCIDENZA OF SU MOL	OF/MOL	63,3%	21,8%	19,5%	17,0%	14,4%	11,6%	11,3%	7,4%	3,2%
INCIDENZA OF SU FATTURATO	OF/F	16,2%	13,5%	12,0%	10,5%	8,9%	7,1%	6,2%	4,1%	1,8%
INDICE DI LIQUIDITA' DELLE VENDITE	C.F.O./F	-361,0%	54,4%	54,2%	54,1%	54,0%	53,9%	51,4%	51,3%	51,2%

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO – GRAFICO FLUSSI DI PROGETTO E DI FINANZIAMENTO

