



Proposta per l'affidamento in concessione del servizio energia e gestione integrata degli impianti elettrici, idrico-sanitari, antincendio degli stabili, del servizio energia degli impianti di Illuminazione Pubblica di proprietà del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari
Relazione illustrativa al Piano Economico Finanziario
(art. 183 del D.lgs. n. 50/2016)

Luglio 2021



Premessa	2
1. Durata della Concessione.....	2
1.1. Procedure Autorizzative e Tempi di Esecuzione dei Lavori	2
1.2. Costi di Costruzione	3
2. Inflazione	3
3. Copertura Finanziaria.....	3
4. caratteristiche finanziamenti bancari	3
4.1. Durata e modalità di rimborso dei finanziamenti.....	3
4.2. Condizioni	4
5. Assumptions Fiscali	4
5.1. Ammortamento	4
5.2. Imposte e Tasse	4
5.3. Imposta sul valore aggiunto.....	4
6. Tempi Medi di Incasso e Pagamento	5
7. Ricavi	5
8. Costi di Gestione	5
9. Principali Indici dell'iniziativa	6
Tabella 1: Conto economico	7
Tabella 2: Conto finanziario	8
Tabella 3: Stato patrimoniale.....	89

PREMESSA

L'iniziativa ha per oggetto la proposta per l'affidamento in concessione del servizio energia e gestione integrata degli impianti elettrici, idrico-sanitari, antincendio degli stabili, del servizio energia degli impianti di Illuminazione Pubblica di proprietà del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari. Al fine di verificare la fattibilità dell'iniziativa è stato predisposto un piano economico-finanziario (di seguito il "Piano") le cui assunzioni sono di seguito riportate per fornire gli elementi necessari ad una chiara lettura del P.E.F. e delle risultanze che da esso emergono.

Il Piano è stato redatto sulla base dei principi contabili, delle norme esistenti in tema di legislazione fiscale e delle linee guida ANAC.

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

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

I valori nel modello sono espressi in migliaia di euro.

1. DURATA DELLA CONCESSIONE

Il Piano Economico Finanziario è stato elaborato con decorrenza a partire dal 01/01/2022, data prevista per l'efficacia del Contratto di Concessione, e con termine previsto al 31/12/2041.

La durata complessiva della Concessione è pertanto di 20 anni di cui 12 mesi riferiti al periodo di realizzazione delle opere.

1.1. PROCEDURE AUTORIZZATIVE E TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Il Piano è costruito sulla base della seguente tempistica:

Inizio Affidamento	1-Jan-22
Affidamento	20 anni
Fine Affidamento	31-Dec-41
Inizio Lavori	1-Jan-22
Fine Lavori	31-Dec-22

1.2. COSTI DI COSTRUZIONE

Il costo complessivo di realizzazione delle opere ammonta a 1.701,2 k€, al netto di IVA ed altri oneri. Il Piano Economico Finanziario è stato sviluppato ipotizzando 160,3 k€ riferiti a Spese per la Predisposizione del Progetto di Fattibilità, Progettazione, Direzione Lavori, collaudi, spese di gara e le restanti somme per lavori e apparecchiature.

2. INFLAZIONE

L'anno base di riferimento di tutte le grandezze è il 2020.

Ai soli fini dell'elaborazione del modello finanziario si ipotizza un tasso annuo di adeguamento dei costi e dei ricavi pari al 1,5% a partire dal 2021.

3. COPERTURA FINANZIARIA

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

Sono state previste le seguenti linee di credito:

- *Linea base* di 1.190,8 k€ destinata al finanziamento degli investimenti nell'anno 2022.
- *Linea Working Capital* di 86,0 k€ destinata al finanziamento delle fabbisogno del Capitale Circolante della fase di gestione.

È previsto, inoltre, un finanziamento tramite mezzi propri pari a 510,4 k€ che sarà versato in parallelo con il "tiraggio" della *Linea base*.

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

4. CARATTERISTICHE FINANZIAMENTI BANCARI

4.1. DURATA E MODALITÀ DI RIMBORSO DEI FINANZIAMENTI

- *Linea Base*: durata complessiva di 20 anni con un periodo di rimborso 19 anni. La *linea Base* viene rimborsata a partire dal 1 gennaio 2023 secondo un piano di rimborso del tipo a rate costanti, durante l'anno 2022 vengono rimborsati solamente gli oneri finanziari.
- *Linea Working Capital*: rimborsata totalmente, in un'unica rata, entro il 30 aprile 2042 attraverso l'incasso dei crediti maturati nei confronti del Cliente.

4.2. CONDIZIONI

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

- *Finanziamento "Linea Base"*
 - periodo di esercizio: tasso di riferimento – IRS a 20 anni: 0,5%¹ + 3,0% di spread
- *Finanziamento "Working Capital"*
 - periodo di esercizio: tasso di riferimento – Euribor: 0,00% + 1,50% di spread

5. ASSUMPTIONS FISCALI

5.1. AMMORTAMENTO

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

5.2. IMPOSTE E TASSE

Il reddito della società è stato assoggettato, secondo la disciplina vigente, sia all'IRAP che all'IRES, applicando rispettivamente un'aliquota del 2,93% e del 24%.

5.3. IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

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

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

¹ Comprensivo di credit margin e SWAP margin.

6. TEMPI MEDI DI INCASSO E PAGAMENTO

Il Piano prevede una dilazione di 100 giorni su tutte le voci di ricavo verso il Consorzio.

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

7. RICAVI

E' prevista la seguente voce di ricavo annuale relativo a:

- Canone Elettrico Edifici: 242,8 k€
- Canone Pubblica Illuminazione : 102,3 k€
- Canone Manutenzione: 72,7 k€

L'anno base di riferimento di tutte le grandezze è il 2020.

Ai soli fini dell'elaborazione del modello finanziario si ipotizza un tasso annuo di adeguamento dei ricavi pari al 1,5% a partire dal 2021

8. COSTI DI GESTIONE

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

- 439,4 MWh/anno per il periodo prima degli interventi di efficientamento;
- 352,8 MWh/anno per gli anni a regime.

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

- 7,4% per l'anno 2022
- 19,7% per l'anno 2023 e successivi

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

- 286,3 MWh/anno per il periodo prima degli interventi di efficientamento;
- 203,6 MWh/anno per gli anni a regime.

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

- 10,8% per l'anno 2022
- 28,9% per l'anno 2023 e successivi

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

- 411,5 MWh/anno per il periodo prima degli interventi di efficientamento;
- 143,8 MWh/anno per gli anni a regime.

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

- 24,4% per l'anno 2022
- 65,1% per l'anno 2023 e successivi

I costi legati alla manodopera, pari a 88,2 k€/anno, sono relativi alla manutenzione/gestione della commessa.

I costi legati ai materiali, pari a 29,5 k€/anno, sono relativi alla manutenzione ordinaria di sostituzione degli apparati, mentre quelli legati alla manutenzione specialistica e di terzi, pari a 9,0 k€/anno, alla manutenzione straordinaria delle apparecchiature.

Sono, inoltre, previsti 22,1 k€/anno relativi ai costi generali.

L'anno base di riferimento di tutte le grandezze è il 2020.

Ai soli fini dell'elaborazione del modello finanziario si ipotizza un tasso annuo di adeguamento dei costi pari al 1,5% a partire dal 2021

9. PRINCIPALI INDICI DELL'INIZIATIVA

Il Piano presenta i seguenti indici di redditività:

- **TIR progetto dopo le tasse:** Il valore di tale indicatore è pari a **6,2%**
- **VAN progetto dopo le tasse:** Il valore di tale indicatore è pari a **25,0k€**
- **WACC: 6,0 %**
- **Pay Back period undiscounted: 2034 anno**

- **Pay Back period discounted:** 2042 anno
- **Margine Operativo Lordo:** Il valore di tale indicatore è pari a **35,8%**
- **Margine Operativo Netto:** Il valore di tale indicatore è pari a **18,7%**
- **Risultato Netto:** Il valore di tale indicatore è pari a **9,4%**

Il Piano presenta i seguenti indici di bancabilità:

- **LLCR medio:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.4
- **LLCR minimo:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.3
- **DSCR medio:** Il valore di tale indicatore è pari a 2.0
- **DSCR minimo:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.7

TABELLA 2: CONTO FINANZIARIO

Conto economico K€	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	TOTALE
Caricni Elettrico Edificio	250,1	253,9	257,7	261,6	265,6	269,5	273,5	277,6	281,6	286,0	290,3	294,7	299,1	303,6	308,1	312,7	317,4	322,2	327,0	331,9	-	5.784,0
Caricni Pubblica Illuminazione	105,4	106,9	108,6	110,2	111,8	113,5	115,2	116,9	118,7	120,5	122,3	124,1	126,0	127,9	129,8	131,7	133,7	135,7	137,8	139,8	-	2.436,5
Caricni Manutenzione	74,9	76,0	77,2	78,3	79,5	80,7	81,9	83,1	84,4	85,7	86,9	88,3	89,6	90,9	92,3	93,7	95,1	96,5	97,9	99,4	-	1.732,4
Ricavi	430,4	436,9	443,4	450,1	456,8	463,7	470,7	477,7	484,9	492,2	499,5	507,0	514,6	522,4	530,2	538,1	546,2	554,4	562,7	571,2	-	9.953,2
Energia elettrica	166,45	126,72	128,21	129,73	131,26	132,82	134,40	136,01	137,64	139,29	140,97	142,67	144,40	146,16	147,94	149,75	151,58	153,45	155,34	157,26	-	2.852,0
Manodopera	90,8	92,2	93,6	95,0	96,4	97,9	99,3	100,8	102,3	103,9	105,4	107,0	108,6	110,2	111,9	113,6	115,3	117,0	118,8	120,5	-	2.100,4
Materiali	30,3	30,8	31,3	31,7	32,2	32,7	33,2	33,7	34,2	34,7	35,2	35,7	36,3	36,8	37,4	37,9	38,5	39,1	39,7	40,3	-	701,6
Servizi specialistici e di terzi	9,2	9,4	9,5	9,7	9,8	9,9	10,1	10,2	10,4	10,6	10,7	10,9	11,0	11,2	11,4	11,5	11,7	11,9	12,1	12,3	-	213,5
Costi generali	22,7	23,1	23,4	23,8	24,1	24,5	24,9	25,2	25,6	26,0	26,4	26,8	27,2	27,6	28,0	28,4	28,9	29,3	29,7	30,2	-	625,9
Costi	319,6	282,2	288,0	289,9	293,8	297,8	301,9	306,0	310,2	314,4	318,7	323,1	327,5	332,0	336,6	341,2	345,9	350,7	355,6	360,5	-	6.393,4
MOL	110,8	154,7	155,4	160,2	163,0	165,9	168,8	171,7	174,7	177,8	180,8	184,0	187,1	190,3	193,6	196,9	200,3	203,7	207,2	210,7	-	3.559,8
MOL %																						35,8%
Ammortamenti	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	85,1	-	1.701,2
MON	25,6	69,7	72,4	75,2	78,0	80,8	83,7	86,7	89,7	92,7	95,8	98,9	102,1	105,3	108,5	111,9	115,2	118,6	122,1	125,6	-	1.858,6
MON %																						18,7%
Interessi finanziari	43,0	43,0	41,4	39,8	38,1	36,3	34,5	32,6	30,7	28,7	26,6	24,4	22,2	19,9	17,5	15,0	12,5	9,8	7,1	4,2	0,0	527,0
Factoring IVA	5,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	-	15,7
Risultato ante imposte	22,0	26,2	30,5	34,9	39,4	44,0	48,7	53,5	58,5	63,5	68,7	73,9	79,3	84,8	90,5	96,3	102,2	108,2	114,4	120,8	0,0	1.315,9
Imposte	0,8	8,4	8,6	10,7	11,9	13,1	14,3	15,5	16,8	18,1	19,4	20,8	22,2	23,6	25,0	26,5	28,0	29,6	31,2	32,8	-	378,2
Risultato netto	23,4	17,8	21,0	24,2	27,6	31,0	34,5	38,0	41,7	45,4	49,2	53,2	57,2	61,3	65,5	69,7	74,1	78,6	83,3	88,0	0,0	937,7
Risultato netto %																						9,4%

TABELLA 2: CONTO FINANZIARIO

Flussi di cassa K€	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	TOTALE
FCF	- 1.670,7	128,1	136,5	138,1	140,3	142,4	144,7	146,4	148,7	150,9	153,4	155,2	157,7	160,0	162,6	164,5	167,2	169,7	172,4	174,4	99,7	1.342,4
MOL	- 110,8	154,7	157,5	160,2	163,0	165,9	168,8	171,7	174,7	177,8	180,8	184,0	187,1	190,3	193,6	196,9	200,3	203,7	207,2	210,7	-	3.559,8
Factoring IVA	- 5,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	-	15,7
Investimenti	- 1.701,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione capitale circolante	- 67,9	7,4	1,0	1,4	1,2	1,2	1,0	1,5	1,3	1,3	1,1	1,6	1,4	1,4	1,2	1,7	1,5	1,5	1,2	1,8	99,7	
Imposte (su MON)	- 6,9	18,8	19,5	20,2	21,0	21,8	22,5	23,3	24,1	25,0	25,8	26,6	27,5	28,4	29,2	30,1	31,0	31,9	32,9	33,8	-	500,5
FCF cumulato	- 1.670,7	- 1.542,8	- 1.406,1	- 1.268,0	- 1.127,7	- 985,3	- 840,6	- 694,2	- 545,5	- 394,6	- 241,2	- 88,0	71,7	231,7	394,4	558,9	726,1	895,8	1.068,2	1.242,7	1.342,4	
FCF cumulato discounted	- 1.578,1	- 1.482,1	- 1.347,5	- 1.238,1	- 1.133,3	- 1.032,9	- 938,7	- 844,8	- 758,8	- 672,5	- 591,7	- 514,6	- 440,6	- 369,9	- 302,0	- 237,2	- 175,1	- 115,7	- 58,7	4,3	25,0	



TABELLA 3: STATO PATRIMONIALE

Stato patrimoniale k€	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Immobilizzazioni mat./immot.	1.016,2	1.531,1	1.446,0	1.361,0	1.275,9	1.190,8	1.105,8	1.020,7	935,7	850,6	765,5	680,5	595,4	510,4	425,3	340,2	255,2	170,1	85,1	0,0	-
Capitale circolante	67,9	75,3	76,3	77,7	78,9	80,2	81,2	82,7	84,0	85,3	86,4	88,0	89,4	90,8	92,0	93,7	95,1	96,6	97,9	99,7	-
Casse	79,7	130,0	188,3	247,7	309,0	372,0	436,8	502,8	570,8	640,5	712,1	785,0	859,9	936,5	1.015,2	1.095,2	1.177,2	1.261,1	1.347,1	1.434,4	-
Totale attività	1.763,8	1.736,4	1.710,6	1.686,4	1.663,8	1.643,0	1.623,8	1.606,3	1.590,5	1.576,4	1.564,1	1.553,9	1.544,7	1.537,7	1.532,5	1.529,1	1.527,5	1.527,8	1.530,0	1.534,1	-
Capitale sociale	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	510,4	-
Risultato netto	-23,4	17,8	21,0	24,2	27,6	31,0	34,5	38,0	41,7	45,4	49,2	53,2	57,2	61,3	65,5	69,7	74,1	78,6	83,3	88,0	-
Utile/Perdita portati e nuovo	0,0	-23,4	-5,6	15,3	39,5	67,1	98,1	132,5	170,6	212,3	257,7	306,9	360,1	417,2	478,5	544,0	613,7	687,8	766,5	849,7	-
Debiti finanziari	1.276,8	1.231,6	1.184,9	1.136,5	1.086,4	1.034,5	980,9	925,3	867,8	808,4	746,6	683,0	617,1	548,8	478,2	405,0	329,3	251,0	169,9	86,0	-
Totale passività	1.763,8	1.736,4	1.710,6	1.686,4	1.663,8	1.643,0	1.623,8	1.606,3	1.590,5	1.576,4	1.564,1	1.553,9	1.544,7	1.537,7	1.532,5	1.529,1	1.527,5	1.527,8	1.530,0	1.534,1	-