



Comune di  
Castiglione del  
Lago



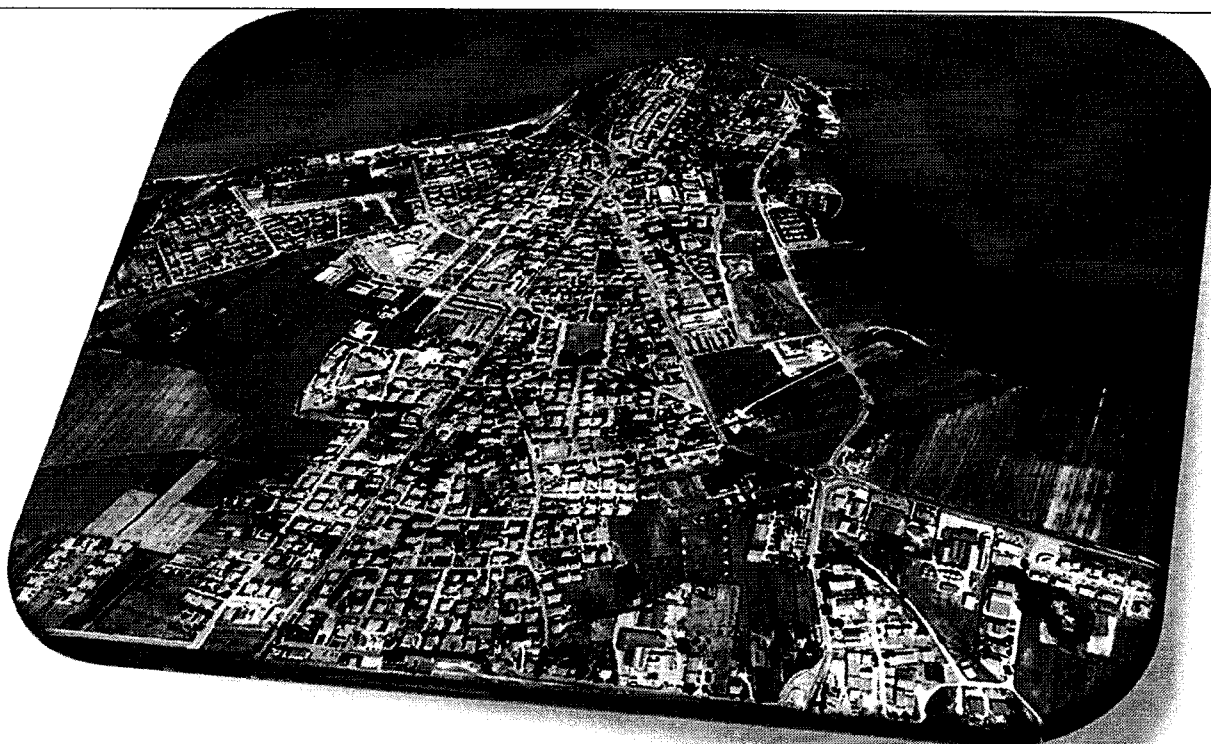
Viale dello Stadio, 77 – 05100 – TERNI (TR)

PROPOSTA

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, LORO MESSA IN SICUREZZA ELETTRICA E MECCANICA, EFFICIENTAMENTO CON TOTALE RICONVERSIONE "A LED" E ADEGUAMENTO ALLA L.R.

20/2005

ART. 278 D.P.R. N° 207/2010



Elaborato n° 5 di 8

Luogo: TERNI


Data: 16/03/2016

Pagine n° 14

Piano economico e finanziario

 Enerstreet

il Presidente del CdA  
(Massimo Piacenti)

 ENERSTREET s.r.l.  
Viale dello Stadio, 77  
05100 TERNI (TR) Italy  
c.f. e Part. IVA 01504050558

Società semplice professionale ai sensi dell'art. 1, L. 23.11.1939, n. 1815 - Autorizzazione ex Min. Ind. Comm. Art., ora Sviluppo Economico, del 20.6.1995 - Iscritta al Registro Imprese di Milano C.F. e P.Iva 05950640150 - REA Milano n. 1596746



Via G. Spontini, 5  
20124 Milano  
Tel. 02.80.53.138  
Fax 02.80.53.037  
E-mail segreteria@prorevi.it  
www.prorevi.it

Spettabile  
**ENERSTREET S.r.l.**  
Viale dello Stadio, 77  
05100 TERNI

**Oggetto: Asseverazione del Piano Economico-Finanziario relativo alla Proposta da Promotore per l'affidamento in concessione del Servizio di Gestione Integrata degli Impianti di Illuminazione Pubblica, loro Messa in Sicurezza Elettrica e Meccanica, Efficientamento con Totale Riconversione "a led" e adeguamento alla L.R. 20/2005" del Comune di Castiglione del Lago - Perugia**

In relazione alla proposta di cui in oggetto, nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato, Vi facciamo presente quanto segue.

*Premesso che:*

- Enerstreet S.r.l. agisce in qualità di promotore della procedura in oggetto per l'affidamento in concessione del Servizio di Gestione Integrata degli Impianti di Illuminazione Pubblica, loro Messa in Sicurezza Elettrica e Meccanica, Efficientamento con Totale Riconversione "a led" e adeguamento alla L.R. 20/2005" del Comune di Castiglione del Lago - Perugia
- la stessa ha predisposto un piano Economico - Finanziario del Progetto allegato alla presente e l'ha sottoposto alla scrivente Società di Revisione autorizzata ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 1966 del 23/11/1939 e S.m.i. (Aut. Min. ottenuta in data 24/07/1995) per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 153 del Decreto Legislativo n. 163/2006,

*ciò premesso:*

la scrivente Società Prorevi, Società professionale di revisione e certificazione, con sede in Milano, Via G. Spontini, 5

### ASSEVERA

l'allegato piano economico e finanziario predisposto da Enerstreet S.r.l. in qualità di

SOCIETA' PROFESSIONALE DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE

di Giovanni Napodano, Giuseppe Verna, Alberto Arrigoni, Arnaldo Bottelli, Antonio Bragaglia, Vittorio Cesarini, Marcello Costadoni, Luciano Rai, Mario Tracanella, Davide Trotti, Paolo Vayno **dottori commercialisti** e della dott. Laura Restelli **ragioniere commercialista**  
associati: Marco Baccani, Uberto Barigozzi, Massimo Crespi, Studio S. Lodi, **dottori commercialisti**



**EVJ S.S.**  
**Bragaglia**  
**ira ore**



proponente attestandone la coerenza, nel suo complesso, sulla base:

- dello schema concessorio illustrato;
- della durata della concessione sviluppata su un orizzonte temporale di 20 anni a partire dalla data di affidamento dell'incarico di cui un anno per l'investimento;
- della struttura finanziaria e della composizione delle fonti di finanziamento così come illustrate nel piano;
- dei costi, dei ricavi per canoni e da negoziazione dei titoli di efficienza energetica (c.d. *certificati bianchi*) previsti nel Piano, dei tempi proposti e della conseguente capacità del Piano di generare flussi di cassa positivi dal 2032 riguardo i quali il Piano Economico-Finanziario presenta una sensibilità alle variazioni di costi tale per cui l'aumento dei costi d'investimento superiore al 5% e/o dei costi di gestione superiore al 5% e/o un decremento del canone superiore al 2% comporta indicatori di convenienza dell'investimento non sostenibili;

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, l'odierna Società di revisione si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da Voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La Società proponente si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla banca e in generale a tutti i terzi ai fini della redazione del presente documento.

Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte degli Istituti Bancari/finanziari al finanziamento del progetto.

La presente asseverazione è resa a Enerstreet S.r.l. in qualità di promotore della proposta di concessione con l'espresso avvertimento che:

1. la Prorevi non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
2. la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione dell'offerta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Milano, 16 marzo 2016

*Prorevi*

dot. Antonio Bragaglia

Procuratore

AVIS.S.  
Bragaglia  
iratore

## SOMMARIO

0.	INTRODUZIONE.....	2
1.	INPUT E ASSUNZIONI DEL MODELLO FINANZIARIO.....	3
1.1	Oggetto della concessione .....	3
1.2	Schema concessorio.....	3
1.3	Costo e tempi dei lavori accessori.....	3
1.4	La struttura finanziaria .....	4
1.5	Il piano degli ammortamenti.....	6
1.6	I ricavi di gestione .....	6
1.6.1	<i>Il canone da parte dell'Amministrazione</i> .....	6
1.6.2	<i>I ricavi da TEE</i> .....	7
1.7	I costi di gestione .....	8
1.8	Manutenzioni straordinarie programmate .....	9
1.9	La metodologia utilizzata .....	9
2.	OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO .....	11
2.1	La sostenibilità del progetto.....	11
2.2	Analisi di sensibilità .....	12
2.2.1	<i>Investimenti</i> .....	12
2.2.2	<i>Canone corrisposto dal Concedente</i> .....	12
2.2.3	<i>Costi di gestione</i> .....	13
3.	INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO .	14

## **0. INTRODUZIONE**

Il presente documento costituisce la relazione al piano economico e finanziario relativo alla proposta di concessione dei servizi per l'efficientamento energetico e la gestione del servizio di pubblica illuminazione del Comune di Castiglione del Lago.

Il documento costituisce parte integrante della proposta che il proponente presenta all'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 278 del Dpr 207/2010.

Il piano economico e finanziario definisce, sulla base delle ipotesi progettuali di massima formulate e contenute nella documentazione tecnica facente parte della proposta, le condizioni di sostenibilità e bancabilità del progetto e individua gli elementi di carattere quantitativo che potranno costituire criteri di aggiudicazione della successiva procedura di gara da svolgersi sulla base della presente proposta qualora l'Amministrazione concedente ne valutasse il pubblico interesse.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. illustrare lo schema dell'operazione;
2. indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario per il soddisfacimento degli obiettivi dell'Amministrazione;
3. riportare gli elementi di carattere quantitativo che potranno essere posti a base di gara nella successiva fase della procedura.

## 1. INPUT E ASSUNZIONI DEL MODELLO FINANZIARIO

### 1.1 Oggetto della concessione

La concessione di servizi proposta ha ad oggetto l'efficientamento energetico e la gestione del servizio di pubblica illuminazione del Comune di Castiglione del Lago.

In particolare la concessione di servizi riguarda i seguenti ambiti:

- gestione integrata del sistema di pubblica illuminazione così come specificato nel progetto di gestione;
- intervento di riqualificazione dei punti luce basato su tecnologie innovative a basso consumo energetico (in particolare la tecnologia LED);
- intervento iniziale per la messa in sicurezza di sostegni, linee e quadri elettrici;
- interventi costanti di manutenzione straordinaria nel corso della concessione al fine di mantenere l'efficienza e sicurezza degli impianti.

Al termine della concessione tutti gli interventi realizzati a cura e spese del concessionario resteranno nella piena disponibilità del Concedente.

### 1.2 Schema concessorio

Secondo lo schema concessorio proposto, ad avvenuta aggiudicazione, il concessionario diviene responsabile della gestione dei servizi oggetto della concessione, i quali comprendono la progettazione e la realizzazione, a propria cura e spese, dei lavori accessori così come dettagliatamente descritti nello studio di fattibilità facente parte della proposta.

A fronte della gestione dei servizi, il Concedente, per tutta la durata della concessione, corrisponderà al Concessionario un canone annuale secondo quanto previsto dall'art. 4 della Bozza di Convenzione.

Il Concedente corrisponderà inoltre al Concessionario un importo iniziale a titolo di prezzo erogato sulla base degli stati di avanzamento dei lavori.

Le attività di gestione dei servizi e di progettazione e realizzazione dei lavori accessori avranno inizio contestualmente all'avvio della concessione, ovvero alla data della firma della convenzione. La concessione si sviluppa su un orizzonte temporale pari a 20 anni, di cui 1 per la realizzazione degli interventi e 19 di gestione.

### 1.3 Costo e tempi dei lavori accessori

Il concessionario, nel corso del primo anno della concessione, effettua gli interventi di efficientamento e messa a norma degli impianti. In particolare lo studio di fattibilità prevede quanto segue.

- efficientamento energetico di punti luce e sistemi di controllo (con completa conversione "a Led" degli impianti) e contemporaneo adeguamento alla L.R. 20 sull'inquinamento luminoso;
- interventi di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza di sostegni, linee e quadri elettrici nonché per il superamento di promiscuità elettriche e/o meccaniche con impianti

S.S.  
ag a  
re

elettrici del Distributore Pubblico tali da impedire altrimenti il sicuro esercizio degli impianti di illuminazione e/o il corretto addebito dell'energia elettrica consumata dagli stessi;

Il costo complessivo dei lavori accessori, stimato sulla base dello studio di fattibilità, risulta pari a circa 1,2 milioni di euro IVA esclusa.

Il costo complessivo comprende il costo delle fidejussioni e le spese per la predisposizione della proposta, pari al 2,5% circa dell'ammontare complessivo dell'investimento. Queste ultime sono costituite dalle spese relative alle consulenze tecniche, legali e assicurative nonché alle spese di progettazione (per un maggiore dettaglio si veda la dichiarazione allegata relativa alle spese sostenute per la predisposizione della proposta).

Tabella 1

**COSTO DEI LAVORI ACCESSORI**

valori in euro

voci	importi
Fornitura in opera dei corpi illuminanti	990.000
Lavori iniziali di manutenzione straordinaria inclusi oneri per la sicurezza	120.000
<b>Totale lavori e sicurezza</b>	<b>1.110.000</b>
Spese generali e tecniche	51.000
Spese per la predisposizione della proposta	30.000
Fidejussioni fase lavori	4.138
<b>Totale IVA esclusa</b>	<b>1.195.138</b>
IVA*	128.820
<b>Totale IVA inclusa</b>	<b>1.323.958</b>

Nota: (\*) le aliquote IVA ipotizzate sono pari al 10% sui lavori e al 22% sulle altre voci.

Fonte: nostre elaborazioni.

Il cronoprogramma prevede un periodo pari a circa 1 anno per la realizzazione degli interventi, il cui inizio, ai fini del presente piano finanziario, è ipotizzato nel secondo semestre 2016, che corrisponde all'inizio del periodo concessorio.

**1.4 La struttura finanziaria**

Il fabbisogno finanziario nel periodo della realizzazione degli interventi è pari a circa 1,41 milioni di euro IVA inclusa, comprensivo degli oneri finanziari relativi alla fase d'investimento e al lordo delle risorse generate dalla gestione operativa nel periodo di realizzazione degli interventi e dell'importo iniziale erogato dal Concedente (primo anno).

La gestione operativa, che ha inizio contestualmente all'avvio della concessione, consente di generare risorse nette per circa 9 mila euro, lasciando un fabbisogno residuo da finanziare pari a circa 1,40 milioni di euro.

L'importo iniziale erogato dal Concedente è pari a 230.000 euro IVA esclusa, la cui erogazione è prevista sulla base degli stati di avanzamento dei lavori. Ai fini del modello finanziario si ipotizza

prudenzialmente l'erogazione dell'importo nel corso del semestre successivo alla maturazione del SAL.

La copertura del fabbisogno finanziario iniziale è individuata sulla base di un rapporto *debt : equity* pari a circa 70:30 e fa riferimento alle seguenti fonti:

- mezzi propri per 382 mila euro;
- capitale di debito (*senior debt*) per circa 906 mila euro.

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.

Il capitale di debito è costituito da un finanziamento con caratteristiche di *senior debt*, di durata complessiva pari a 14 anni (1 anno di utilizzo, 13 anni di rimborso), con un tasso di interesse pari al 4,44%<sup>1</sup>, imposta sostitutiva pari allo 0,25%, una *commitment fee* pari allo 0,25% e una *up front fee* pari al 2,00%. Il piano di rimborso è definito in base alla necessità di mantenere un livello minimo del DSCR pari a 1,2x.

**R.VI S.S.**  
io Bragaglia  
c. ratore

---

<sup>1</sup> Pari al tasso fisso di riferimento IRS 15 anni pari allo 0,94% (Sole 24 Ore del 09 marzo 2016) maggiorato di uno spread pari al 3,50%.



Tabella 2

**AMMONTARE COMPLESSIVO DELL'INVESTIMENTO E FONTI DI COPERTURA**

valori in migliaia di euro (IVA esclusa)

Voci	Importi
<b>Fabbisogno</b>	
Costo dei lavori accessori	1.195
Interessi passivi e altri oneri	43
<b>Ammontare complessivo dell'investimento IVA esclusa</b>	<b>1.238</b>
Fabbisogno IVA	174
<b>Fabbisogno finanziario IVA inclusa</b>	<b>1.412</b>
<b>Fonti</b>	
Importo iniziale dal Concedente erogato durante i lavori	115
Equity	382
Senior debt	906
Gestione corrente	9
<b>Totale fonti di finanziamento</b>	<b>1.412</b>

Fonte: nostre elaborazioni.

**1.5 Il piano degli ammortamenti**

L'ammortamento degli investimenti realizzati dal concessionario è effettuato secondo il criterio finanziario a quote costanti su un periodo coerente con la durata residua della concessione al termine dei lavori (19 anni). Al termine del periodo della concessione il valore contabile residuo risulta pari a zero.

**1.6 I ricavi di gestione**

I ricavi di esercizio del Concessionario sono costituiti dalle seguenti voci:

- Il canone annuo corrisposto dall'Amministrazione;
- I ricavi attesi derivanti dalla commercializzazione dei titoli di efficienza energetica (TEE).

**1.6.1 Il canone da parte dell'Amministrazione**

La presente proposta prevede che l'Amministrazione comunale metta a disposizione del concessionario un canone annuo complessivo determinato sulla base della spesa attualmente sostenuta dall'Amministrazione stessa per la gestione degli impianti di pubblica illuminazione.

La spesa media attuale sostenuta dall'Amministrazione, pari a circa € 208.000 l'anno, è costituita da:

- € 183.022 per la fornitura di energia (consumi rilevati 989.306 kWh ad un prezzo medio di 0,185 €/kWh);
- € 24.978 per la manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione.

La presente proposta prevede un canone annuo complessivo per la pubblica illuminazione pari a € 208.000 l'anno IVA esclusa, pari alla spesa attualmente sostenuta dal Concedente, di cui:

- canone di disponibilità € 65.000/anno;
- canone di gestione € 143.000/anno.

Il canone dovrà essere corrisposto con cadenza bimestrale (canone bimestrale posticipato) a decorrere dall'inizio della concessione, che ai fini del presente piano si colloca per semplicità al 1° luglio 2016.

Il modello finanziario, così come indicato dalla bozza di convenzione, prevede l'adeguamento del canone su base annuale, particolare:

- il canone di disponibilità è mantenuto fisso e costante per tutta la durata della concessione;
- il canone di gestione viene adeguato su base annuale
  - per il 38% in base ai "Prezzi di riferimento per il mercato di maggior tutela bassa tensione - Illuminazione Pubblica" pubblicati trimestralmente dall'Acquirente Unico (GSE);
  - per il restante il 62% in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

Ai fini del modello finanziario l'andamento dell'indice FOI è ipotizzato costante e pari all'1,00% annuo<sup>2</sup>, mentre l'andamento dei prezzi di energia e combustibile è prudenzialmente posto pari allo 0% annuo.

L'adeguamento del canone di gestione viene effettuato a decorrere dal secondo anno della concessione, che nel modello finanziario corrisponde al 1° luglio 2017.

#### 1.6.2 I ricavi da TEE

Si stima un ricavo annuo da vendita dei certificati bianchi (TEE) pari a € 22.420 per i primi 5 anni di gestione. Il ricavo atteso è stimato sulla base del risparmio energetico previsto, pari complessivamente a circa 682.000 kWh<sup>3</sup>.

**SEVI S.S.**  
Bragaglia  
curatore

---

<sup>2</sup> Ministero dell'Economia e delle Finanze, tasso di inflazione programmato per l'anno 2016.

<sup>3</sup> Il risparmio stimato in termini di emissioni è pari a circa 236 Tep con una valorizzazione pari a 95 €/Tep.

Tabella 3

**RICAVI ATTESI**

valori in migliaia di euro (IVA e inflazione esclusa)

Voci	Importo annuo
Canone di disponibilità	65
Canone di gestione	143
Ricavi da TEE*	22
<b>Totale</b>	<b>230</b>

Note: (\*) per i primi 5 anni

Fonte: nostre elaborazioni.

Si prevede un tempo medio di incasso del canone da parte del Concedente e dei ricavi da TEE pari a 60 giorni.

A causa dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2015 del meccanismo dello split payment (introdotto dalla Legge di Stabilità), le fatture emesse nei confronti del Concedente dovranno essere saldate al netto dell'IVA. Di conseguenza il modello finanziario considera un'aliquota IVA sul canone corrisposto dal Concedente pari allo 0%. Ciò implica che strutturalmente il progetto maturerà una posizione IVA a credito, procedendo alla compensazione del credito con le imposte sui redditi o richiedendone il rimborso.

**1.7 I costi di gestione**

I costi di gestione a carico del Concessionario fanno riferimento alla gestione dei servizi oggetto della proposta e sono costituiti principalmente dal costo dell'acquisto e dai costi di esercizio e manutenzione degli impianti.

Nel primo anno della concessione, prima del termine dei lavori accessori, i costi della fornitura di energia sono posti pari a quelli sostenuti attualmente dall'Amministrazione. I costi di manutenzione relativi al primo esercizio sono ricompresi nel costo di realizzazione degli interventi iniziali di efficientamento.

Tabella 4

**COSTI DI ESERCIZIO DEL CONCESSIONARIO**

valori in migliaia euro IVA e inflazione escluse

voci	Primo anno	A regime
Energia elettrica	183	54
Esercizio e manutenzione impianti	-	57
Spese generali	3	3
Fidejussioni fase gestione	2	2
<b>Totale</b>	<b>188</b>	<b>116</b>

Fonte: nostre elaborazioni.

Il costo relativo all'energia elettrica è stimato sulla base dei consumi attesi in seguito all'intervento (307.000 kWh/anno) e di un costo medio pari a 0,175 €/kWh.

**VI S.S.**  
**Br. gaglia**  
**uratore**

Le spese relative alle fidejussioni fanno riferimento da un lato alla cauzione definitiva a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi di prestazione dei servizi e dall'altro alle fidejussioni che occorre prestare ai fini dell'ottenimento dei rimborsi del credito IVA maturato in ragione dell'applicazione dello split payment. Il modello finanziario ipotizza un costo per le fidejussioni pari al 2% dell'importo garantito.

Il modello applica alle componenti di costo esercizio e manutenzione un adeguamento inflativo pari all'1,00%, in linea con l'andamento ipotizzato per l'indice FOI. La componente energia dei costi di gestione e l'importo da riconoscere al Comune ai fini del modello non vengono inflazionati.

Si ipotizzano infine tempi di pagamento dei fornitori pari in media a 60 giorni.

### 1.8 Manutenzioni straordinarie programmate

Il concessionario si impegna ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria a partire dalla fine dei lavori al fine di garantire la piena funzionalità e sicurezza dei lavori effettuati.

Il modello prevede un budget annuale per le manutenzioni straordinarie di importo pari a 5.000 euro/anno circa, per un totale di € 95.000 in 19 anni.

Gli importi relativi a tali interventi vengono accantonati in un apposito fondo di riserva obbligatorio (O&MRA – Operation & Maintenance Reserve Account) ed utilizzati ai fini del modello finanziario con cadenza annuale.

Gli importi accantonati sono soggetti ad adeguamento inflativo nella misura dell'1,00% annuo.

### 1.9 La metodologia utilizzata

La metodologia utilizzata ai fini della presente analisi fa riferimento ai seguenti strumenti:

- discounted cash flow analysis, che prevede la stima dei flussi di cassa netti generati da tutte le componenti del progetto (realizzazione degli interventi, gestione operativa, servizio del debito, fiscalità) e il calcolo dei relativi indicatori finanziari di sintesi, con particolare riferimento a:
  - Tasso Interno di Rendimento (TIR) dei mezzi propri (*post tax e post finance*), che rappresenta il principale indicatore del rendimento dei mezzi propri investiti dal concessionario nell'iniziativa progettuale. Il TIR *post tax e post finance* è calcolato infatti sulla base del flusso di cassa netto disponibile per gli investitori (*free cash flow to equity*), al netto delle imposte e del servizio del debito;
  - Tasso Interno di Rendimento (TIR) di progetto, che rappresenta il rendimento atteso del progetto a prescindere dalla struttura finanziaria dello stesso. Tale indicatore è calcolato sulla base dei flussi di cassa operativi del progetto, al netto degli investimenti e della fiscalità.
  - Indicatori di bancabilità, in particolare:
    - DSCR (*Debt Service Cover Ratio*), costituito in ogni periodo dal rapporto tra il flusso di cassa operativo disponibile, al netto delle imposte, e il servizio del debito. Il DSCR rappresenta il principale indicatore della capacità del progetto di rimborsare il debito contratto senza pregiudicare la liquidità della gestione. Il valore dell'indicatore deve essere in ogni periodo superiore all'unità;

- LLCR (*Loan Life Cover Ratio*) costituito in ogni periodo dal rapporto tra il valore attuale del flusso di cassa operativo disponibile fino al termine del periodo di rimborso e il debito residuo del periodo stesso;
- o *Payback period*, che misura il tempo di ritorno per i mezzi propri investiti dal concessionario nell'iniziativa progettuale, ed è costituito dal numero di anni necessari perché il valore cumulato del flusso di cassa netto disponibile per i mezzi propri raggiunga un valore positivo.
- Pianificazione economica e finanziaria di lungo periodo, che prevede la predisposizione di un bilancio sintetico pro-forma, costituito da Conto Economico e Stato Patrimoniale, finalizzato alla corretta quantificazione delle imposte sul reddito nonché alla verifica della solidità patrimoniale del progetto.

Tali strumenti richiedono la predisposizione di un modello economico e finanziario in grado di quantificare i flussi di cassa attesi generati dal progetto e tale da consentire tutte le simulazioni necessarie alla verifica della sostenibilità del progetto a fronte dei diversi possibili stati di natura che influiscano sulle variabili rilevanti.

Nel caso specifico i dati di input del modello sono costituiti da:

- costi di realizzazione;
- tempi di attuazione dei lavori (inizio – fine lavori e ripartizione temporale dei relativi costi);
- struttura finanziaria e costo stimato del debito;
- durata della concessione;
- costi di esercizio;
- ricavi attesi dalla gestione;
- stima relativa all'andamento dei prezzi nel corso della durata della concessione;
- fiscalità<sup>4</sup>.

**REVI S.S.**  
Consigliere  
Curatore

---

<sup>4</sup> Aliquota IRES applicata: 27,5%. Aliquota IRAP applicata: 5,12%, così come indicato nella tabella delle aliquote IRAP in vigore nella Regione Umbria, aliquota per imprese concessionarie diverse da quelle di costruzione e gestione di autostrade e trafori.

## 2. OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO

### 2.1 La sostenibilità del progetto

Sulla base delle ipotesi sin qui formulate, il progetto risulta sostenibile, con un tasso interno di rendimento *post tax e post finance* nell'ordine del 5,5%.

Gli indicatori di copertura del debito indicano inoltre la capacità del progetto di rimborsare i finanziamenti, garantendo un equo rendimento per il capitale proprio investito.

Tabella 5

#### GLI INDICATORI FINANZIARI DI SINTESI DEL PROGETTO

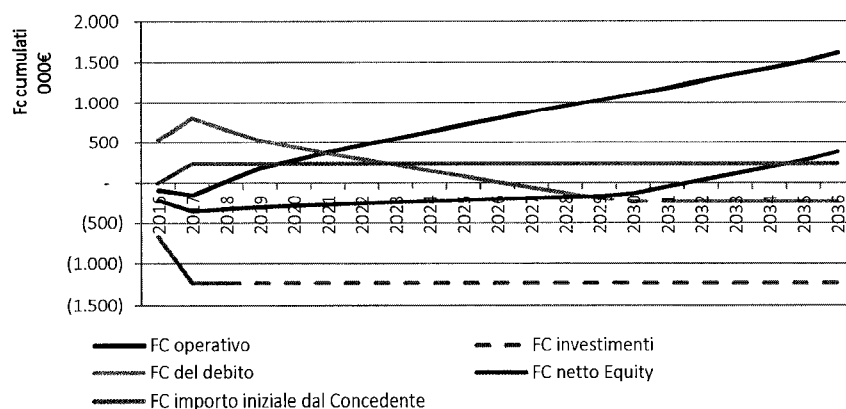
unità di misura varie

Indicatori	u.d.m.	valori
TIR dei mezzi propri ( <i>post-tax e post-finance</i> )	%	5,54%
TIR di progetto	%	4,62%
<i>payback period</i>	anni	16,5
DSCR medio	-	1,20
DSCR minimo	-	1,20
LLCR medio	-	1,30
LLCR minimo	-	1,25

Fonte: nostre elaborazioni.

Figura 1

#### FLUSSI DI CASSA ATTESI



Fonte: nostre elaborazioni.

## 2.2 Analisi di sensibilità

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

- Importo dei lavori accessori;
- Importo del canone corrisposto dal Concedente;
- Importo annuo complessivo dei costi di gestione.

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

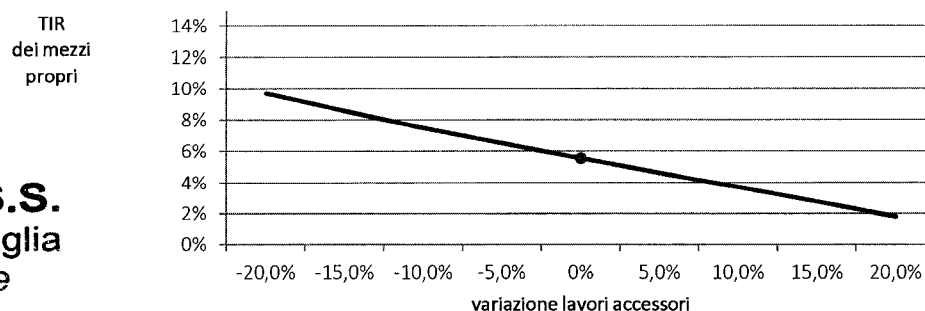
### 2.2.1 Investimenti

Il costo dei lavori accessori costituisce una delle variabili di rilievo nella fattibilità del progetto, ed esprime il rischio di costruzione a carico del concessionario.

Figura 2

#### ANALISI DI SENSIBILITÀ – LAVORI ACCESSORI E RENDIMENTO

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario appare sensibile rispetto a variazioni del costo dei lavori accessori. L'incremento massimo sostenibile è nell'ordine del 5% mantenendo la bancabilità del progetto seppure con una contrazione del rendimento dei mezzi propri investiti. Il mantenimento del livello minimo del DSCR comporta inoltre un allungamento dei tempi di rimborso del finanziamento, da 13 a 14 anni.

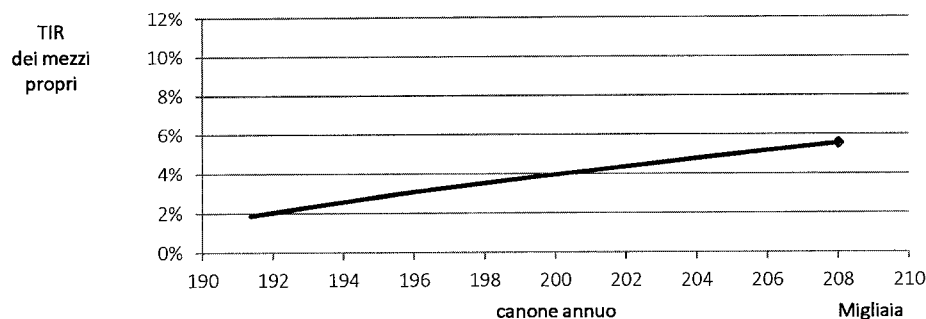
### 2.2.2 Canone corrisposto dal Concedente

L'ammontare del canone appare come la variabile di maggior rilievo ai fini della sostenibilità del modello finanziario.

Figura 3

**ANALISI DI SENSIBILITÀ – CANONE E RENDIMENTO**

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario appare sensibile rispetto a variazioni del canone. Il decremento massimo sostenibile è nell'ordine del 2% mantenendo la bancabilità del progetto seppure con una contrazione del rendimento dei mezzi propri investiti.

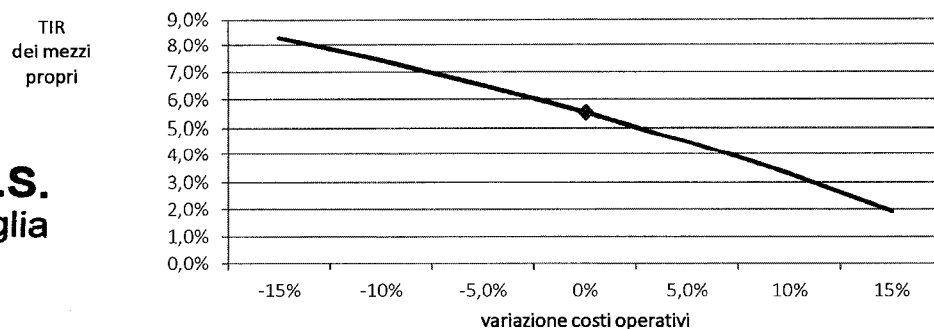
**2.2.3 Costi di gestione**

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.

Figura 4

**COSTI DI GESTIONE**

Unità di misura varie



Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario è in grado di assorbire senza compromettere a bancabilità variazioni in aumento dei costi di gestione nell'ordine del 5%.

**REVI S.S.**  
o ragaglia  
curatore



### **3. INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**

Gli elementi di carattere quantitativo e desumibili dal piano finanziario sono i seguenti:

- Canone complessivo a carico dell'Amministrazione (base di gara € 208.000);
- Durata della concessione (base di gara 20 anni);
- Quantità dei lavori accessori (base di gara € 1.110.000 inclusi oneri per la sicurezza ed escluse spese tecniche);
- Ammontare complessivo dell'accantonamento al fondo O&MRA (base gara € 95.000);
- Modalità di adeguamento inflativo del canone.

# CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

OUTPUT SHEET - DATABOOK

Variabile	Unità di misura	Valore	Note
-----------	-----------------	--------	------

## Timetable

### Concessione

Data inizio	Date	01-Jul-16	
Durata	Semesters	40	20 anni
Data fine	Date	30-Jun-36	

### Construction

Data inizio	Date	01-Jul-16	
Durata	Semesters	2	1 anni
Data fine	Date	30-Jun-17	

### Operation

Data inizio	Date	01-Jul-17	
Durata	Semesters	38	19 anni
Data fine	Date	30-Jun-36	

## Input Economici

### Investimento

#### LAVORI

		<b>1.110.000</b>	
<u>Pubblica illuminazione</u>		<b>1.110.000</b>	
Fornitura in opera dei corpi illuminanti	€	990.000	
Lavori manutenzione straordinaria inclusa sicurezza	€	120.000	
<u>ONERI TECNICI</u>	€	<b>51.000</b>	
Spese generali e tecniche	€	51.000	
<u>ONERI ACCESSORI</u>	€	<b>4.138</b>	
Fidejussioni fase costruzione	€	4.138	
<u>SPESE PREDISPOSIZIONE PROPOSTA</u>	€	<b>30.000</b>	
<b>Totale</b>	€	<b>1.195.138</b>	

### Financial & VAT CapEx

IDC	€	42.894	interessi passivi e commissioni durante la costruzione
IVA sui CapEx	€	128.620	
<b>Ammontare complessivo dell'investimento</b>	€	<b>1.238.032</b>	Lavori accessori + IDC (IVA esclusa)

### Ricavi annui a regime

Canone di disponibilità	€	65.000	costante per tutta la durata della concessione
Ricavi da TEE	€	22.420	per 5 anni
Canone di gestione	€	143.000	
<b>Totale Ricavi</b>	€	<b>230.420</b>	

### Costi operativi annui a regime

Energia	€	53.725	
Esercizio e manutenzione	€	57.000	
Spese generali	€	3.322	
Costo fidejussione gestione	€	228	
Costo fidejussione rimborso IVA	€	1.712	dato medio (importo decrescente)
<b>Totale costi operativi a regime</b>	€	<b>115.988</b>	

Ammontare complessivo del fondo manutenzione (O&M) €		95.000	
--	--	--------	--

### Giorni Credito / Debito

Giorni credito canone	Day(s)	60	
Giorni debito	Day(s)	60	

### Inflazione ricavi

FOI (62% del canone di gestione)	% p.a.	1,00%	Ministero delle finanze tasso programmato 2016
Prezzo di riferimento energia	% p.a.	0,00%	

### Inflazione costi

FOI	% p.a.	1,00%	costi di manutenzione ed esercizio
Prezzo di riferimento energia	% p.a.	0,00%	

**EVI S.S.**  
Bragaglia  
ra ore

# CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

OUTPUT SHEET: DATABOOK

Variabile	Unità di misura	Valore	Note
<b>Input Finanziari</b>			
<b>Fonti di Finanziamento</b>			
Equity	% delle fonti IVA esclusa	30%	
Debt	% delle fonti IVA esclusa	70%	
Equity	€	381.948	
Debt	€	906.008	
<b>Totale Fonti</b>	€	<b>1.287.956</b>	
Contributo iniziale dal Concedente	€	230.000	erogazione a SAL
<b>Debito Senior</b>			
Apertura	Date	01-Jul-16	
Periodo di utilizzo	Yr(s)	1,0	
Periodo di rimborso (effettivo)	Yr(s)	13,0	
Metodo di rimborso	Method	Target DSCR	
DSCR Target	x	1,20	
LLCR Minimo	x	1,20	
Tasso di interesse di riferimento	%	0,94%	IRS 15 yrs 090316
Spread debito senior	%	3,50%	
Upfront Fee	% of Facility	2,00%	
Commitment Fee	% of Facility (undrawn)	0,25%	
Imposta sostitutiva	% of Facility	0,25%	
<b>Input Fiscalità</b>			
<b>Ammortamento</b>			
Fornitura in opera dei corpi illuminanti	Yr(s) of Depreciation	19,0	
Lavori manutenzione straordinaria inclusa sicurezza	Yr(s) of Depreciation	19,0	
Spese tecniche	Yr(s) of Depreciation	19,0	
Fidejussioni fase costruzione	Yr(s) of Depreciation	19,0	
SPESA PREDISPOSIZIONE PROPOSTA	Yr(s) of Depreciation	19,0	
<b>IVA</b>			
<b>Ricavi</b>			
Canone di disponibilità	%	0,00%	split payment
Ricavi da TEE	%	0,00%	
Canone di gestione	%	0,00%	split payment
<b>Costi Operativi</b>			
Energia	%	22,00%	
Esercizio e manutenzione	%	22,00%	
Costo fidejussione gestione	%	0,00%	
<b>Imposte sui Redditi</b>			
IRES	%	27,50%	
IRAP	%	5,12%	Regione Umbria aliquota imprese concessionarie
IRR post tax & finance	%	5,54%	
NPV post tax & finance	000 €	172	
DSCR medio	indice	1,20	
DSCR minimo	indice	1,20	
LLCR medio	indice	1,30	
LLCR minimo	indice	1,25	

11 S.S.  
agaglia  
to ?

V. S.S.  
Bragaglia  
Lugano

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

OUTPOUT ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

	totale																			
Model	01-Jan-16	01-Jul-17	01-Jan-18	01-Dec-18	01-Jan-19	01-Jan-20	01-Jan-21	01-Jan-22	01-Jan-23	01-Jan-24	01-Jan-25	01-Jan-26	01-Jan-27	01-Jan-28	01-Jan-29	01-Jan-30	01-Jan-31	01-Jun-32		
Year	2016	2017	2018	2019	2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
Period begin																				
Period end																				
Commission Operations																				
€	1,300,000																			
<b>Operations</b>																				
Ricavi di disponibilità	32,500	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000
Ricavi illuminazione soffia	11,210	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420	22,420
Ricavi da TEE	71,500	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000
Canone di gestione	104,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000	208,000
Totale Ricavi (Carone Complessivo)																				
Costi Operativi	(100,841)	(127,854)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)	(63,725)
Energia	(119,110)	(148,882)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)	(74,501)
Energia e manutenzione	(72,866)	(91,083)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)	(46,191)
Spese generali	(3,710)	(7,420)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)	(3,710)
Costo manutenzione gestione	(1,114)	(2,228)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)	(1,114)
Costo manutenzione impianto IVA	(102,716)	(127,454)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)	(62,387)
Totale costi Operativi																				
Differenza ricavi - costi operativi	1,234	57,731	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275	101,275
Veramento imposte	(23,278)	(46,556)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)	(23,278)
Mazzioni di capitale circolante																				
Flusso di cassa IVA	(95,892)	(191,784)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)	(95,892)
Flusso di cassa operativo	(87,550)	(56,716)	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603	172,603
<b>Capex</b>																				
Costi di costruzione	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)
Fornitura in opera dei corpi illuminanti	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)
Lavori manutenzione straordinaria inclusa sicurezza	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)
Manutenzione ordinaria	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)
Provisioni fase costruzione	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)
Spese PREDISPOSIZIONE PROPOSTA																				
Totale Costi di costruzione	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)
Interessi Durata in Costituzione (IDC)	(5,898)	(11,796)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)
Debito Senior: Up front fee	(18,120)	(36,240)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)	(18,120)
Debito Senior: Subsidio fee	(2,365)	(4,730)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)	(2,365)
Debito Senior: Agency fee	(929)	(1,858)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)	(929)
Debito Senior: Commitment fee	(4,294)	(8,588)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)	(4,294)
Totale IDC	(26,586)	(53,172)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)	(26,586)
Cashflow from Capex	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)	(695,000)
Cashflow before funding	(782,550)	(751,848)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)	(522,395)
<b>Funding</b>																				
Imposte iniziali dal Concedente	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000
Equity	54,586	109,172	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586
Debito Senior	54,586	109,172	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586	54,586
Cashflow from funding	339,172	678,344	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172	339,172
Cash available to fund O&MRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>O&amp;MRA</b>																				
O&M Capex	(104,834)	(209,668)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)	(104,834)
Addebi	(134,336)	(268,672)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)	(134,336)
Riserva	(2,572)	(5,144)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)	(2,572)
Net O&MRA	(241,742)	(483,484)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)	(241,742)
Cash available for Debt Service (CFADS)	137,420	274,840	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420	137,420
<b>Debt Service</b>																				
Debito Senior: Interessi e spese	(20,080)	(40,160)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)	(20,080)
Debito Senior: Capitale	(91,385)	(1																		

V.I.S.S.  
Bragaglia  
Cucinatore

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO  
OUT PUT SHEET ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

Model		totale																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Period begin Year	Period end Year	31															30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050		2051		2052		2053		2054		2055		2056		2057		2058		2059		2060		2061		2062		2063		2064		2065		2066		2067		2068		2069		2070		2071		2072		2073		2074		2075		2076		2077		2078		2079		2080		2081		2082		2083		2084		2085		2086		2087		2088		2089		2090		2091		2092		2093		2094		2095		2096		2097		2098		2099		2100		2101		2102		2103		2104		2105		2106		2107		2108		2109		2110		2111		2112		2113		2114		2115		2116		2117		2118		2119		2120		2121		2122		2123		2124		2125		2126		2127		2128		2129		2130		2131		2132		2133		2134		2135		2136		2137		2138		2139		2140		2141		2142		2143		2144		2145		2146		2147		2148		2149		2150		2151		2152		2153		2154		2155		2156		2157		2158		2159		2160		2161		2162		2163		2164		2165		2166		2167		2168		2169		2170		2171		2172		2173		2174		2175		2176		2177		2178		2179		2180		2181		2182		2183		2184		2185		2186		2187		2188		2189		2190		2191		2192		2193		2194		2195		2196		2197		2198		2199		2200		2201		2202		2203		2204		2205		2206		2207		2208		2209		2210		2211		2212		2213		2214		2215		2216		2217		2218		2219		2220		2221		2222		2223		2224		2225		2226		2227		2228		2229		2230		2231		2232		2233		2234		2235		2236		2237		2238		2239		2240		2241		2242		2243		2244		2245		2246		2247		2248		2249		2250		2251		2252		2253		2254		2255		2256		2257		2258		2259		2260		2261		2262		2263		2264		2265		2266		2267		2268		2269		2270		2271		2272		2273		2274		2275		2276		2277		2278		2279		2280		2281		2282		2283		2284		2285		2286		2287		2288		2289		2290		2291		2292		2293		2294		2295		2296		2297		2298		2299		2300		2301		2302		2303		2304		2305		2306		2307		2308		2309		2310		2311		2312		2313		2314		2315		2316		2317		2318		2319		2320		2321		2322		2323		2324		2325		2326		2327		2328		2329		2330		2331		2332		2333		2334		2335		2336		2337		2338		2339		2340		2341		2342		2343		2344		2345		2346		2347		2348		2349		2350		2351		2352		2353		2354		2355		2356		2357		2358		2359		2360		2361		2362		2363		2364		2365		2366		2367		2368		2369		2370		2371		2372		2373		2374		2375		2376		2377		2378		2379		2380		2381		2382		2383		2384		2385		2386		2387		2388		2389		2390		2391		2392		2393		2394		2395		2396		2397		2398		2399		2400		2401		2402		2403		2404		2405		2406		2407		2408		2409		2410		2411		2412		2413		2414		2415		2416		2417		2418		2419		2420		2421		2422		2423		2424		2425		2426		2427		2428		2429		2430		2431		2432		2433		2434		2435		2436		2437		2438		2439		2440		2441		2442		2443		2444		2445		2446		2447		2448		2449		2450		2451		2452		2453		2454		2455		2456		2457		2458		2459		2460		2461		2462		2463		2464		2465		2466		2467		2468		2469		2470		2471		2472		2473		2474		2475		2476		2477		2478		2479		2480		2481		2482		2483		2484		2485		2486		2487		2488		2489		2490		2491		2492		2493		2494		2495		2496		2497		2498		2499		2500		2501		2502		2503		2504		2505		2506		2507		2508		2509		2510		2511		2512		2513		2514		2515		2516		2517		2518		2519		2520		2521		2522		2523		2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		2531		2532		2533		2534		2535		2536		2537		2538		2539		2540		2541		2542		2543		2544		2545		2546		2547		2548		2549		2550		2551		2552		2553		2554		2555		2556		2557		2558		2559		2560		2561		2562		2563		2564		2565		2566		2567		2568		2569		2570		2571		2572		2573		2574		2575		2576		2577		2578		2579		2580		2581		2582		2583		2584		2585		2586		2587		2588		2589		2590		2591		2592		2593		2594		2595		2596		2597		2598		2599		2600		2601		2602		2603		2604		2605		2606		2607		2608		2609		2610		2611		2612		2613		2614		2615		2616		2617		2618		2619		2620		2621		2622		2623		2624		2625		2626		2627		2628		2629		2630		2631		2632		2633		2634		2635		2636		2637		2638		2639		2640		2641		2642		2643		2644		2645		2646		2647		2648		2649		2650		2651		2652		2653		2654		2655		2656		2657		2658		2659		2660		2661		2662		2663		2664		2665		2666		2667		2668		2669		2670		2671		2672		2673		2674		2675		2676		2677		2678		2679		2680		2681		2682		2683		2684		2685		2686		2687		2688		2689		2690		2691		2692		2693		2694		2695		2696		2697		2698		2699		2700		2701		2702		2703		2704		2705		2706		2707		2708		2709		2710		2711		2712		2713		2714		2715		2716		2717		2718		2719		2720		2721		2722		2723		2724		2725		2726		2727		2728		2729		2730		2731		2732		2733		2734		2735		2736		2737		2738		2739		2740		2741		2742		2743		2744		2745		2746		2747		2748		2749		2750		2751		2752		2753		2754		2755		2756		2757		2758		2759		2760		2761		2762		2763		2764		2765		2766		2767		2768		2769		2770		2771		2772		2773		2774		2775		2776		2777		2778		2779		2780		2781		2782		2783		2784		2785		2786		2787		2788		2789		2790		2791		2792		2793		2794		2795		2796		2797		2798		2799		2800		2801		2802		2803		2804		2805		2806		2807		2808		2809		2810		2811		2812		2813		2814		2815		2816		2817		2818		2819		2820		2821		2822		2823		2824		2825		2826		2827		2828		2829		2830		2831		2832		2833		2834		2835		2836		2837		2838		2839		2840		2841		2842		2843		2844		2845		2846		2847		2848		2849		2850		2851		2852		2853		2854		2855		2856		2857		2858		2859		2860		2861		2862		2863		2864		2865		2866		2867		2868		2869		2870		2871		2872		2873		2874		2875		2876		2877		2878		2879		2880		2881		2882		2883		2884		2885		2886		2887		2888		2889		2890		2891		2892		2893		2894		2895		2896		2897		2898		2899		2900		2901		2902		2903		2904		2905		2906		2907		2908		2909		2910		2911		2912		2913		2914		2915		2916		2917		2918		2919		2920		2921		2922		2923		2924		2925		2926		2927		2928		2929		2930		2931		2932		2933		2934		2935		2936		2937		2938		2939		2940		2941		2942		2943		2944		2945		2946		2947		2948		2949		2950		2951		2952		2953		2954		2955		2956		2957		2958		2959		2960		2961		2962		2963		2964		2965		2966		2967		2968		2969		2970		2971		2972		2973		2974		2975		2976		2977		2978		2979		2980		2981		2982		2983		2984		2985		2986		2987		2988		2989		2990		2991		2992		2993		2994		2995		2996		2997		2998		2999		3000		3001		3002		3003		3004		3005		3006		3007		3008		3009		3010		3011		3012		3013		3014		3015		3016		3017		3018		3019		3020		3021		3022		3023		3024		3025	

**CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE INTEG**  
 OUTPUT SHEET ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

Model Year	01-Jan-2033	31-Dec-2033	01-Jan-2034	31-Dec-2034	01-Jan-2035	31-Dec-2035	01-Jan-2036	31-Dec-2036
Model Year	2033	2034	2034	2035	2035	2036	2036	2036
Period begin								
Period end								
Model	21	20	21	20	21	20	21	20
Category	21	20	21	20	21	20	21	20
Operations								
Model	21	20	21	20	21	20	21	20
Category	21	20	21	20	21	20	21	20
Operations								

**Cashflows**

	Model Year	01-Jan-2033	31-Dec-2033	01-Jan-2034	31-Dec-2034	01-Jan-2035	31-Dec-2035	01-Jan-2036	31-Dec-2036
<b>Operations</b>									
Ricavi	€	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	32.500	-
Carone di disponibilità	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi illuminazione voliva	€	152.100	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi da TEE	€	3.339.005	156.821	156.995	160.921	160.921	160.921	60.775	-
Canone di gestione	€	4.891.105	223.921	224.865	225.921	225.921	225.921	113.225	-
Total Ricavi (Canone Complesivo)	€	9.087.210	446.747	446.861	446.847	446.847	446.847	206.421	-
<b>Costi Operativi</b>									
Energia	€	(1.223.857)	(63.725)	(63.725)	(63.725)	(63.725)	(63.725)	(26.863)	-
Esercizio e manutenzione	€	(1.051.179)	(67.004)	(67.674)	(68.350)	(68.350)	(68.350)	(34.437)	-
Spese generali	€	(72.989)	(3.895)	(3.895)	(3.895)	(3.895)	(3.895)	(2.007)	-
Spese per la gestione	€	(1.155.675)	(68.818)	(68.818)	(68.818)	(68.818)	(68.818)	(32.999)	-
Costo illuminazione	€	(30.315)	(2.711)	(2.711)	(2.711)	(2.711)	(2.711)	(1.528)	-
Costo illuminazione IVA	€	(33.233)	(2.859)	(2.859)	(2.859)	(2.859)	(2.859)	(1.528)	-
Total Costi Operativi	€	(3.586.269)	(181.008)	(181.008)	(181.008)	(181.008)	(181.008)	(75.215)	-
Differenza Ricavi - costi operativi	€	5.500.941	265.739	265.853	265.842	265.842	265.842	131.206	-
Versamento impatto	€	(202.376)	(12.865)	(12.865)	(13.018)	(13.018)	(13.018)	(6.511)	-
Variazioni di capitale circolante	€	(61)	(60)	(60)	(61)	(61)	(61)	(12.071)	-
Flusso di cassa IVA	€	(61)	(60)	(60)	(61)	(61)	(61)	(12.071)	-
Flusso di cassa operativo	€	5.236.893	242.153	242.168	242.166	242.166	242.166	102.563	-
<b>Capex</b>									
Costi di costruzione	€	(980.000)	-	-	-	-	-	-	-
Costi in opera dei sopri illuminari	€	(720.000)	-	-	-	-	-	-	-
Costi in opera per la manutenzione e sicurezza	€	(260.000)	-	-	-	-	-	-	-
Somma da riconoscere all'amministrazione	€	(1.960.000)	-	-	-	-	-	-	-
Riduzione fase costituzione	€	(4.139)	-	-	-	-	-	-	-
SPESE PREDISPOSIZIONE PROPOSTA	€	(30.000)	-	-	-	-	-	-	-
Total Costi di costruzione	€	(1.994.139)	-	-	-	-	-	-	-
Interessi Durantis la Costruzione (IDC)	€	(21.576)	-	-	-	-	-	-	-
Debito Senior: Interest	€	(19.120)	-	-	-	-	-	-	-
Debito Senior: Up front fee	€	(2.456)	-	-	-	-	-	-	-
Debito Senior: Substitute tax	€	(0)	-	-	-	-	-	-	-
Debito Senior: Agency fee	€	(0)	-	-	-	-	-	-	-
Debito Senior: Commitment fee	€	(0)	-	-	-	-	-	-	-
Total IDC	€	(21.576)	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow from Capex	€	(1,982,563)	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow before funding	€	3.254.330	242.153	242.168	242.166	242.166	242.166	102.563	-
<b>Funding</b>									
Importo iniziale dal Concedente	€	484.530	85.171	85.409	85.650	85.650	85.650	110.104	-
Debito Senior	€	-	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow from funding	€	484.530	85.171	85.409	85.650	85.650	85.650	110.104	-
Cash available to fund O&MRA	€	2.002.267	327.324	327.577	327.816	327.816	327.816	212.667	-
<b>O&amp;MRA</b>									
OSM Capex	€	(102.834)	(5.848)	(5.907)	(5.968)	(5.968)	(5.968)	(6.026)	-
OSM Opex	€	(102.254)	(5.878)	(5.898)	(5.909)	(5.909)	(5.909)	(3.000)	-
OSM Debt	€	(1,817,568)	-	-	-	-	-	-	-
Net O&MRA	€	(1,922,656)	(11,526)	(11,705)	(11,877)	(11,877)	(11,877)	(9,026)	-
Cash available to fund Debt Service (CFADS)	€	879.611	215.848	215.872	215.839	215.839	215.839	203.641	-
<b>Debt Service</b>									
Debito Senior: Interest e spese	€	(222,462)	-	-	-	-	-	-	-
Debito Senior: Capitale	€	(816,000)	-	-	-	-	-	-	-
Debito Senior: Agency Fee	€	(0)	-	-	-	-	-	-	-
Cash flow from Debt Service	€	(1,038,462)	-	-	-	-	-	-	-
Free Cashflow available to entity	€	841.155	215.848	215.872	215.839	215.839	215.839	203.641	-
Cash Balance B/F	€	413,647	413,647	429,041	429,041	429,041	429,041	682,069	-
Cash Balance C/F	€	492,941	492,941	517,414	517,414	517,414	517,414	756,151	-

**CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE INTEC**

Period begin Year	01-Jan-33 2033	01-Jan-34 2034	01-Jan-35 2035	01-Jan-36 2036
Totale				
Period end	31-Dec-33	31-Dec-34	31-Dec-35	31-Dec-36
Year	2033	2034	2035	2036
Period	1	2	3	4
Month	1	2	3	4
Operations	1	2	3	4

**Conto Economico**

Ricavi	€	1.300.000	65.000	65.000	65.000	32.500
Canone di disponibilità	€	112.100				
Ricavi da TEE	€	3.039.000	158.851	158.855	168.921	80.725
Canone di gestione	€	488.900	236.871	236.876	246.828	119.279
Totale Ricavi	€	1.300.000	65.000	65.000	65.000	32.500
Costi Operativi	€	(1.227.607)	(53.725)	(53.725)	(53.725)	(28.683)
Energia	€	(1.195.110)	(67.004)	(68.300)	(64.431)	(34.431)
Esercizio e manutenzione	€	(12.268)	(3.855)	(3.944)	(2.933)	(2.117)
Spese generali	€	(172.268)	(13.865)	(13.865)	(13.865)	(13.865)
Spese per la gestione	€	(1.003.061)	(546)	(546)	(552)	(550)
Costo di distribuzione	€	(52.519)	(13.334)	(13.288)	(13.288)	(67.413)
Totale Costi Operativi	€	(1.227.607)	(53.725)	(53.725)	(53.725)	(28.683)
EBITDA	€	72.393	104.802	104.873	105.147	52.365
EBITDA %		44%	44%	44%	44%	44%
Ammortamenti	€	(65.160)	(65.160)	(65.160)	(65.160)	(32.580)
EBIT	€	7.233	39.642	39.713	39.987	19.785
EBIT %		17%	17%	17%	17%	17%
Debito Senior, interessi e spese	€	(892.483)	-	-	-	-
Total Interest	€	(892.483)	-	-	-	-
EBT	€	(877.482)	39.442	39.713	39.987	19.685
EBT %		12%	17%	17%	17%	17%
Imposta sui redditi	€	(209.238)	(13.850)	(12.954)	(13.044)	(6.521)
RISULTATO NETTO	€	(377.250)	25.576	26.759	26.943	13.164
RW %		8%	11%	11%	11%	11%

**Stato Patrimoniale Sintetico**

Attivo Immobilizzato	€	162.899	97.739	32.550	(0)
Immobilizzazioni nette	€	162.899	97.739	32.550	(0)
Totale	€	162.899	97.739	32.550	(0)
Attivo Corrente	€	492.941	572.414	652.068	759.152
Cash/Bank	€	54.654	54.995	55.308	-
Credito IVA	€	37.390	37.595	37.742	-
Clienti	€	687.961	687.949	748.123	759.152
Totale	€	687.961	687.949	748.123	759.152
Passività	€	(25.378)	(25.523)	(25.669)	-
Fornitori - Operations	€	(89)	(89)	(89)	-
Debito per Imposte	€	(89)	(89)	(89)	-
Debito Senior	€	(25.200)	(25.345)	(25.491)	-
Risconti passivi Imposto iniziale	€	(89)	(89)	(89)	-
CA (MCA) Unt	€	(89)	(89)	(89)	-
Totale	€	(25.378)	(25.523)	(25.669)	-
Net Assets	€	692.185	718.844	745.887	759.152
Equity	€	692.185	718.844	745.887	759.152
Capitale Sociale	€	50.000	50.000	50.000	50.000
Plusvalore	€	331.048	331.048	331.048	331.048
Riserva Legale	€	10.000	10.000	10.000	10.000
Accantonamento utili	€	272.661	300.237	326.996	353.899
Risultato di periodo	€	26.576	26.759	26.943	13.264
Totale	€	692.185	718.844	745.887	759.152