



COMUNE DI ZOLA PREDOSA



CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE E MANUTENZIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI TERMICI, CLIMATIZZAZIONE E ANTINCENDIO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETA' COMUNALE

PROPOSTA

5 – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO

5.3 – RELAZIONE PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



Sommario

1	INTRODUZIONE.....	3
1.1	PREMESSA.....	3
1.2	MODELLO DELLA CONCESSIONE.....	3
2	DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	4
2.1	INTERVENTI PREVISTI.....	4
2.2	COSTI DI REALIZZAZIONE.....	4
2.3	CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE.....	4
3	IPOTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	5
4	RICAVI.....	6
4.1	MODALITÀ DI FATTURAZIONE	6
5	COSTI DI GESTIONE.....	7
5.1	MANODOPERA.....	7
5.2	AUTOMEZZI ED ATTREZZATURE.....	7
5.3	MATERIALI.....	7
5.4	PRESTAZIONI DA TERZI	8
5.5	COSTI VARI DI COMMESSA.....	8
5.6	VETTORI ENERGETICI	8
5.7	SPESE GENERALI AZIENDALI.....	8
5.8	COSTI DELLA SICUREZZA PROPRI DELL'IMPRESA.....	8
5.9	COSTI DELLA SICUREZZA INTERFERENZIALI	9
6	PIANO DEGLI AMMORTAMENTI	9
7	FABBISOGNO FINANZIARIO E PROSPETTI DI SINTESI	9
7.1	FABBISOGNO FINANZIARIO	9
7.2	CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE	10
7.3	STATO PATRIMONIALE DI PREVISIONE	10
7.4	FLUSSI DI CASSA, EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO.....	10
7.5	PRINCIPALI INDICATORI DI SINTESI	11
7.6	SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA DEL PROGETTO	12
7.7	PROSPETTI DI SINTESI ALLEGATI	12



1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il documento in oggetto costituisce la relazione accompagnatoria del “Piano Economico Finanziario” a supporto della proposta presentata al Comune di Zola Predosa per la concessione del servizio di Gestione e Manutenzione impianti termici, climatizzazione estiva e antincendio.

Il Piano Economico Finanziario di un progetto si basa sulla costruzione e sullo sviluppo del cash – flow generato dall’investimento nell’arco di un orizzonte temporale determinato.

L’aspetto finanziario si riferisce al flusso dei fondi connesso con le operazioni stesse, le quali vengono considerate solo e in quanto comportino movimenti finanziari che assumono la forma di impieghi e risorse oppure movimenti monetari costituiti da entrate e uscite di cassa.

Il piano finanziario deve quindi costituire oggetto di attenta programmazione al fine di mantenere in equilibrio il complesso dei flussi finanziari e monetari, generati dalla realizzazione e gestione dell’iniziativa progettuale.

Lo scopo di questa relazione pertanto è quello di illustrare le condizioni necessarie al raggiungimento dell’equilibrio economico e finanziario dell’iniziativa progettuale in oggetto, mediante la configurazione dello schema della concessione, l’identificazione del fabbisogno finanziario per la realizzazione delle opere e la connessa gestione economica e funzionale, la stima della redditività attesa nonché della capacità di indebitamento del progetto.

1.2 MODELLO DELLA CONCESSIONE

Formano oggetto della presente concessione le prestazioni connesse all’esercizio e manutenzione degli impianti, elencate a seguire e precisamente:

- il Servizio di Governo, avente lo scopo di garantire l’ottimizzazione dell’intero processo di erogazione del servizio di gestione degli impianti termici, climatizzazione estiva e antincendio del Comune di Zola Predosa;
- l’esercizio, conduzione, manutenzione ordinaria-programmata degli impianti;
- approvvigionamento e gestione dell’energia termica necessaria per il funzionamento degli impianti termici ad esclusione di quelli alimentati a teleriscaldamento;
- la voltura, con oneri a proprio carico, dei contratti di somministrazione dell’energia termica al servizio degli impianti termici ad esclusione di quelli alimentati a teleriscaldamento;
- l’assistenza tecnico amministrativa;
- l’attivazione di un call center al fine di gestire e ricevere le segnalazioni di guasti;
- il servizio di pronto intervento;
- il supporto tecnico progettuale;
- la progettazione esecutiva, il finanziamento, la realizzazione degli interventi di adeguamento normativo, di riqualificazione, di ottimizzazione e risparmio energetico della Proponente in sede di progetto-offerta;
- la gestione del sistema informativo;



- la tenuta e l'aggiornamento della documentazione.

Le sopracitate attività sono compensate con la corresponsione di un canone.

Il modello prevede una durata della concessione pari a 15 anni. Le attività di gestione prendono avvio contestualmente alla realizzazione degli interventi ed hanno pertanto una durata pari a quella della concessione.

Gli investimenti vengono realizzati secondo la formula del Finanziamento Tramite Terzi (FTT): la Società Aggiudicataria si occuperà di tutte le fasi, dalla progettazione alla realizzazione delle opere, anticipando i capitali necessari con successivo recupero, oneri finanziari compresi, mediante la corresponsione di un Canone per Quota Investimento.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

2.1 INTERVENTI PREVISTI

Il progetto tecnico presentato dalla Proponente prevede la realizzazione degli interventi descritti nel Progetto di Fattibilità Tecnica (parte 2) tra cui si evidenziano:

- interventi di efficienza energetica;
- interventi di messa in sicurezza e a norma;
- ammodernamento tecnologico e funzionale degli impianti.

2.2 COSTI DI REALIZZAZIONE

Il costo complessivo per la realizzazione delle opere, stimato sulla base del progetto di gara, è riportato nel primo foglio del Piano Economico Finanziario nella sezione Investimenti e Finanziamenti.

2.3 CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE

Il modello economico e finanziario prevede un periodo pari a 2 anni per le seguenti attività:

- progettazione esecutiva;
- approvazione progetto esecutivo;
- realizzazione delle opere;
- collaudo opere.

Contestualmente sarà avviata la fase di gestione degli impianti esistenti.

Ai fini della predisposizione del piano economico finanziario si ipotizza l'inizio della concessione in data 01/01/2019 e scadenza al 31/12/2033.



In caso di modifica di tali ipotesi di base si confermano comunque le relative tempistiche dichiarate.

3 IPOTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Le ipotesi di natura tecnica ed economica assunte alla base della valutazione fanno riferimento ai seguenti parametri:

- durata dell'appalto;
- dati tecnici del progetto;
- costi di investimento;
- tempistica di attuazione dell'intervento (procedura amministrativa, progettazione, inizio/fine lavori di cantiere e ripartizione temporale degli interventi);
- costi di esercizio;
- ipotesi relative alla quantificazione dei ricavi di esercizio.

L'orizzonte temporale di valutazione a base del piano economico e finanziario corrisponde alla durata della Concessione, pari a 15 anni.

Il modello economico e finanziario è stato sviluppato sulla base delle seguenti assunzioni:

- Iva 22% su tutte le voci di costo e di investimento
- I ricavi sono soggetti al regime dello Split Payment (Art. 17-ter DPR 633-1972);
- Tasso di inflazione sui costi e sui ricavi pari al 2% (con esclusione della quota del canone prevista per la rata ammortamento);
- aliquote fiscali Ires + Irap 28,2%;

Ai fini del calcolo della tassazione nel modello sono state considerate le imposte sul reddito (IRES) e l'imposta sul valore netto della produzione (IRAP).

La base imponibile IRES corrisponde, nel modello, all'utile ante imposte risultante dal conto economico di periodo.

La struttura di calcolo utilizzata per definire la base imponibile IRAP si basa sul principio secondo cui tale imposta deve essere calcolata sulla differenza tra i ricavi dell'attività imprenditoriale ed i costi per l'acquisto di materie prime, beni strumentali, e servizi professionali. L'aliquota Ires è pari al 24% e l'aliquota Irap è pari al 4,20%, ipotizzando una concessione.

Le principali ipotesi che riguardano le voci del capitale circolante netto sono le seguenti:

- crediti commerciali: valore calcolato sulla base di 90 giorni di dilazione rispetto ai ricavi
- debiti commerciali: valore calcolato sulla base di 70 giorni di dilazione sui costi operativi, Iva compresa e di 90 giorni di dilazione sui costi di investimento, Iva compresa
- Debiti commerciali per CAPEX: valore calcolato sulla base di 90 giorni di dilazione sui costi di realizzazione, Iva compresa



4 RICAVI

Il Servizio proposto è il complesso delle attività, comprendente la fornitura dell'energia termica esclusi gli impianti funzionanti a teleriscaldamento, nonché l'erogazione dei beni e dei servizi di manutenzione necessari a mantenere il buono stato di funzionamento e di sicurezza degli impianti stessi.

A decorrere dalla data di inizio dell'attività gestionale, all'Aggiudicatario sarà riconosciuto un canone annuo strutturato come quanto riportato nel primo foglio del Piano Economico Finanziario.

I ricavi derivanti dall'attività di manutenzione straordinaria, verranno imputati su un Conto Corrente Bancario Dedicato e saranno utilizzabili esclusivamente per il sostenimento dei costi relativi all'attività di manutenzione straordinaria quando questa si renderà necessaria.

Ai soli fini del modello finanziario, l'utilizzo di tali somme è stato previsto ogni anno.

4.1 MODALITÀ DI FATTURAZIONE

Il Canone annuo verrà corrisposto dal Concedente al Concessionario in rate trimestrali posticipate, previa emissione di fattura di importo corrispondente a ciascuna rata, pagate entro e non oltre i 60 (sessanta) giorni dalla data di emissione della fattura elettronica come meglio specificato dalla Bozza di Convenzione all'art. 21 comma 2.

Il canone per l'ammortamento delle opere è fisso e invariabile per la durata del contratto, mentre le restanti quote saranno indicizzate secondo le modalità indicate nel documento "4.1 Bozza di convenzione".

Nel PEF è stato ipotizzato un tasso di inflazione pari al 2%.



5 COSTI DI GESTIONE

I costi di Gestione si riferiscono alla gestione tecnica e funzionale del parco impiantistico oggetto della Concessione e ai costi di struttura organizzativa.

5.1 MANODOPERA

Il costo della manodopera comprende:

- Personale per attività gestionali ed organizzative (impiegati)

Il personale per attività gestionali ed organizzative è atto a svolgere tutte le attività di coordinamento e controllo della manutenzione ordinaria, compresa anche una figura atta a svolgere attività di rappresentanza presso il Comune.

- Personale per attività di manutenzione e conduzione degli impianti (operai)

Il personale per attività di manutenzione e conduzione degli impianti oggetto della concessione svolge la manutenzione ordinaria e programmata-preventiva, in particolare esegue operazioni di manutenzione volte a mantenere un adeguato livello di funzionalità e di rispetto delle condizioni di funzionamento progettuali, garantendo al tempo stesso la massima continuità di funzionamento di un apparecchio o di un impianto, limitando il verificarsi di situazioni di guasto.

5.2 AUTOMEZZI ED ATTREZZATURE

I costi per automezzi ed attrezzature sono stati calcolati tenendo in considerazione che sul territorio oggetto della concessione verrà impiegato personale dotato di idonei automezzi (vetture e furgoni) equipaggiati con attrezzature di varia natura funzionale alle attività da svolgere.

In particolare:

- la figura di coordinamento itinerante dedicata al controllo della regolare esecuzione del servizio oggetto d'Appalto sarà dotata di proprio automezzo per garantire la massima libertà di spostamento. Considerando la mancata necessità di una figura di coordinamento dedicata per il 100% delle proprie ore annue alla commessa anche il costo dell'automezzo in dotazione inciderà proporzionalmente sulla commessa in oggetto;
- le figure operative itineranti saranno organizzate in squadre al fine di ottimizzare gli spostamenti e le esecuzioni delle attività programmate.

I costi unitari degli automezzi derivano dal costo standard aziendale che tiene in considerazione il costo medio annuo comprendente l'ammortamento, le spese varie di assicurazione e manutenzione e il carburante.

5.3 MATERIALI

I costi dei materiali sono stati valutati in base alle necessità derivanti dalla normale manutenzione ordinaria e conservativa degli impianti considerando il progetto della Proponente.



5.4 PRESTAZIONI DA TERZI

I costi per prestazioni da terzi sono le spese sostenute per l'attività di assistenza tecnica specialistica non gestibili con personale interno di presidio o itinerante:

5.5 COSTI VARI DI COMMESSA

I costi vari comprendono la quota parte per la gestione della sede operativa dedicata; i costi per la gestione del sistema di telecontrollo e del sistema informativo, costi relativi alla gestione del Call Center e i costi relativi alla reperibilità del personale operativo.

Oltre a quelli precedentemente descritti rientrano in questa voce i costi per la attività di supporto tecnico ingegneristico alla commessa, per le attività di indagine, rilievo, censimento e restituzione, per le pratiche.

5.6 VETTORI ENERGETICI

Il calcolo dei costi energetici deriva dalla valutazione dei consumi e del costo di acquisto che la Proponente desume da offerte dei propri fornitori.

I consumi pre-riqualificazioni sono stati determinati sulla base delle dettagliate analisi dello stato di fatto degli impianti oggetto d'Appalto.

I consumi post riqualificazioni sono stati determinati a partire dalle analisi energetiche e di risparmio associate agli interventi di efficientamento proposti.

5.7 SPESE GENERALI AZIENDALI

Le spese generali rappresentano i costi generali aziendali che la Proponente sostiene a supporto delle attività dirette di commessa, i cui costi sono evidenziati in precedenza.

Il valore evidenziato si riferisce alle strutture generali quali ad esempio amministrazione e finanza, risorse umane, servizio commerciale, sistemi informativi, uffici qualità sicurezza ed ambiente, che svolgono attività di supporto per la commessa in oggetto, ecc. ecc.

Inoltre le spese generali aziendali sono comprensive anche dei costi di assicurazione, dei costi sostenuti per l'offerta, dei costi di cauzione e di contratto.

5.8 COSTI DELLA SICUREZZA PROPRI DELL'IMPRESA

Per onere della sicurezza si intende la quota parte intera della spesa generale che il datore di lavoro nello specifico cantiere deve sostenere al fine della tutela della sicurezza, dell'igiene e della salute dei lavoratori.

I cosiddetti "costi della sicurezza propri" delle singole imprese esecutrici (ad esempio i D.P.I., la formazione, l'informazione, la sorveglianza sanitaria, le spese amministrative, ecc.), non rientrano nei costi della sicurezza interferenziali.



L'Offerente ha quindi determinato l'importo annuo delle misure di adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza da sostenere per l'esecuzione dell'appalto.

Tali costi sono da intendersi come costi interni propri dell'Offerente e sono ulteriori rispetto agli oneri di sicurezza annui non soggetti a ribasso d'asta e quantificati dalla Stazione Appaltante.

5.9 COSTI DELLA SICUREZZA INTERFERENZIALI

Sono i costi da riportare nel DUVRI e sono essenzialmente i cosiddetti "costi interferenziali", cioè i costi legati alle misure/attività/operazioni per l'annullamento delle interferenze tra le diverse attività nell'ambito dell'appalto.

Gli oneri della sicurezza interferenziali rappresentano per l'Appaltatore un "costo passante" nel senso che l'importo messo a disposizione dalla Stazione Appaltante e non soggetto a ribasso d'Asta sarà completamente utilizzato (come costo) dall'Appaltatore per l'annullamento delle interferenze.

6 PIANO DEGLI AMMORTAMENTI

Il piano degli ammortamenti delle opere è formulato secondo la logica dell'ammortamento finanziario in funzione della durata della Concessione, quindi in 15 anni.

Al termine del periodo della Concessione il valore contabile residuo di tutte le opere risulta pari a zero.

7 FABBISOGNO FINANZIARIO E PROSPETTI DI SINTESI

7.1 FABBISOGNO FINANZIARIO

Lo studio della sostenibilità finanziaria richiede la formulazione di un piano di finanziamento a copertura del fabbisogno per la realizzazione del progetto, in grado di garantire l'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa progettuale lungo l'orizzonte temporale considerato.

Il fabbisogno finanziario generato dal progetto è determinato dai costi di realizzazione delle opere, IVA compresa: esso risulta pari a € 418.317.

La struttura finanziaria ipotizzata nel presente piano si basa su un rapporto debt to equity pari a 70/30:

- capitale proprio: € 125.495;
- mutuo bancario: € 292.822.

In particolare, per quanto riguarda il finanziamento bancario è stato ipotizzato l'ottenimento di un mutuo alle seguenti condizioni:

- erogazione in 2 tranches nel 1° semestre 2019 e nel 1° semestre 2020;
- rimborso a rate semestrali costanti posticipate;



- durata 10 anni, pertanto il mutuo risulta completamente estinto nel 2028;
- tasso d'interesse annuo 6%.

7.2 CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE

In questo paragrafo si riporta l'analisi dei risultati evidenziati dal conto economico di previsione, elaborato sulla base delle ipotesi assunte. Il totale dei ricavi per ogni esercizio è pari al canone corrisposto dal Comune. I costi di esercizio sono costituiti dai costi per l'acquisto dell'energia elettrica, dai costi di manutenzione ordinaria e programmata, dai costi di manutenzione straordinaria e dalle spese di gestione diverse e dagli ammortamenti, calcolati in base al criterio finanziario.

I risultati economici si presentano positivi e con un andamento costantemente crescente nel periodo considerato.

Le imposte di esercizio comprendono tutte le imposte previste dalla normativa vigente sul reddito delle società di capitali (IRES e IRAP) e sono calcolate in modo da tener conto delle perdite pregresse.

7.3 STATO PATRIMONIALE DI PREVISIONE

Le passività evidenziate dallo Stato Patrimoniale sono costituite dal Patrimonio Netto e dai debiti verso istituti di credito.

Il Patrimonio Netto, grazie agli utili conseguiti, presenta un andamento sempre crescente.

I debiti finanziari sono previsti in diminuzione a partire dall'anno 2021 in relazione al rimborso della quota capitale del mutuo, fino alla totale estinzione nel 2028.

L'attivo riporta, fra le immobilizzazioni immateriali, il valore delle opere realizzate e oggetto di gestione, al netto del relativo fondo ammortamento.

L'attivo circolante include i crediti IVA, relativi alla fase di realizzazione delle opere, i crediti verso il Comune, per i quali si prevede una dilazione di pagamento di 90 giorni, e i debiti verso fornitori dei beni e servizi impiegati per la realizzazione delle opere e per la loro gestione determinati sulla base di una dilazione di pagamento rispettivamente di 90 giorni e 70 giorni. All'ultimo anno tutti i crediti risultano incassati e tutti i debiti sono pagati.

Le disponibilità di cassa rappresentano i flussi di cassa netti cumulati ed indicano la capacità dell'iniziativa di generare flussi di cassa sufficienti alla copertura del servizio del debito.

7.4 FLUSSI DI CASSA, EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il piano mostra la sostenibilità economica e finanziaria nonché patrimoniale dell'iniziativa e indica le condizioni atte a garantire un'equa remunerazione dal capitale investito.

La valutazione dell'investimento è avvenuta secondo le metodologie finanziarie del Discounted Operative Cash Flow, dell'Internal Rate of Return e del Break Even Point.



La metodologia per la valutazione della sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa prevede la predisposizione di una simulazione che stimi i flussi in uscita, legati ai costi d'investimento, ai costi di manutenzione e gestione, e quelli in entrata, generati dall'incasso del corrispettivo. La scelta degli elementi oggetto della concessione assume una particolare rilevanza poiché occorre verificare se la fase di conduzione tecnica ed economica è in grado di generare flussi in entrata tali da garantire la copertura del fabbisogno finanziario e la remunerazione del capitale di rischio investito dal proponente nel progetto.

Qui di seguito si riportano le definizioni degli indicatori finanziari di sintesi utilizzati ai fini della valutazione della sostenibilità economica e finanziaria:

- il V.A.N. fa riferimento ai flussi di cassa prospettici generati o assorbiti dal progetto d'investimento. I flussi di cassa in entrata e in uscita vengono sommati come se fossero disponibili ad oggi grazie al meccanismo dell'attualizzazione.
- l'I.R.R. rappresenta il rendimento offerto dal progetto, calcolato con riferimento ai flussi di cassa in entrata ed in uscita. Il tasso interno di rendimento è quel tasso di attualizzazione che rende il valore attuale dei flussi in entrata uguale al valore attuale dei flussi in uscita, cioè rende il VAN = 0.
- il Periodo di Recupero indica il numero di esercizi necessari affinché i flussi di cassa positivi attesi ed attualizzati eguaglino la spesa sostenuta per realizzare l'investimento.
- l'EVA è una misura completa delle performance di un progetto, in quanto cattura, oltre al reddito realizzato anche il costo del capitale investito per generarlo.

7.5 PRINCIPALI INDICATORI DI SINTESI

Nel piano economico finanziario la valutazione dell'investimento è avvenuta in ottica "Asset" ossia si sono presi in considerazione i flussi operativi al lordo degli oneri finanziari ed al netto delle imposte operative (determinate sulla base del risultato operativo, così da non tenere in considerazione l'effetto fiscale degli oneri finanziari). Utilizzando questa logica si deve ricorrere ad un tasso di attualizzazione relativo al rendimento opportunità sia del capitale che del debito, ovvero il costo medio ponderato delle fonti (WACC), che per la concessionaria è stato stimato, con l'ausilio di società esterne ed approvato dal Comitato di Direzione della Cooperativa, nel 9%.

Il costo del capitale rappresenta il rendimento minimo che l'investimento deve generare, nel caso in cui il TIR risulti inferiore al Wacc significa che i flussi di cassa generati dalla gestione degli impianti nel periodo di concessione non permettono il rientro dell'investimento.

I risultati del piano economico finanziario sono i seguenti.

INDICATORI DI SINTESI DEL PROGETTO	
Voci	Valore
VAN di progetto	€ 9.977
EVA	€ 9.977
TIR Progetto	9,6%
B.E.P.	2033

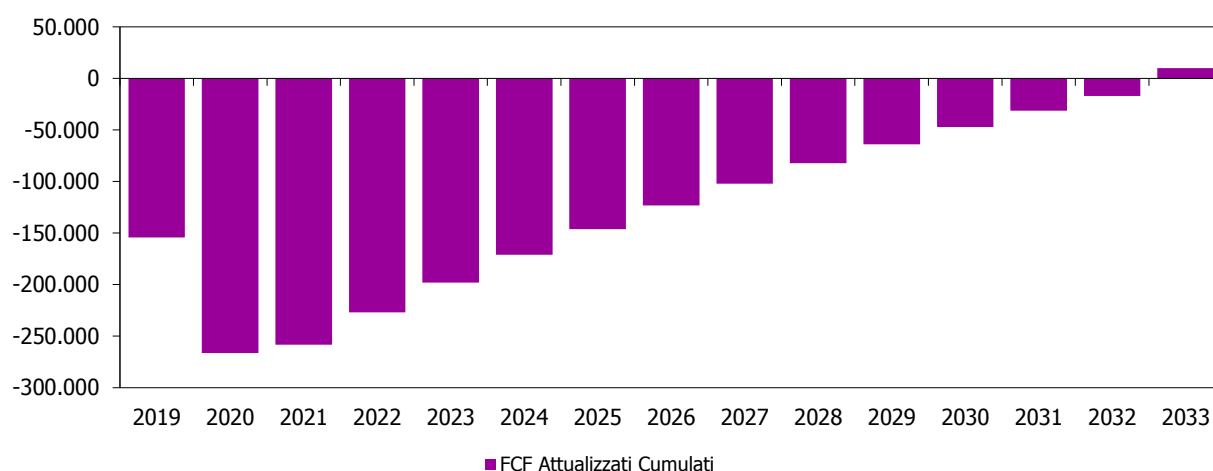


Figura 1 BREAK EVEN DELL'INIZIATIVA

7.6 SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA DEL PROGETTO

Infine è stata verificata la sostenibilità finanziaria dell'investimento, date le ipotesi sul mutuo precedentemente esposte, calcolando l'indice di copertura del servizio del debito (DSCR) che rappresenta l'attitudine ad onorare gli impegni assunti nei confronti delle Banche. L'indice è stato calcolato rapportando il valore della cassa cumulata, che rappresenta l'ammontare delle disponibilità liquide anno per anno, ai flussi finanziari generati dal debito. In tal modo si rappresenta l'effettiva capacità della società di onorare gli impegni assunti nei confronti delle Banche con le risorse effettivamente disponibili.

Il valore medio del DSCR è 2,8 : indica la capacità dell'iniziativa di generare flussi di cassa sufficienti alla copertura del flusso richiesto dal debito e alla remunerazione del capitale privato. Il valore minimo è 2,42 ed è relativo al 2021.

7.7 PROSPETTI DI SINTESI ALLEGATI

Il piano economico e finanziario è costituito dai seguenti prospetti:

- dati di input;
- conto economico e stato patrimoniale di previsione;
- modello di calcolo dell' EVA;
- modello di calcolo del cash flow;
- calcolo dell'Iva;
- piano di ammortamento dei cespiti;
- piano di ammortamento del mutuo.