

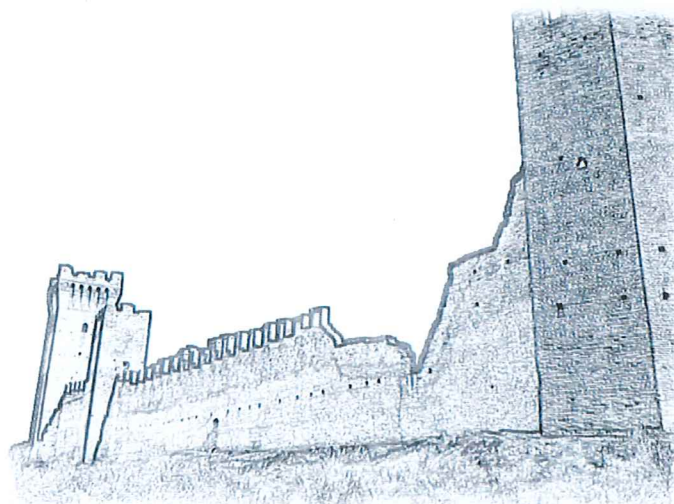


# COMUNE DI VILLIMPENTA

Regione Lombardia – Provincia di Mantova

via Roma, 26 – 46039 Villimpenta (MN)

## Project Financing per i Lavori di Riqualificazione ed Adeguamento Normativo e per la Gestione degli Impianti di Illuminazione Pubblica presenti sul Territorio Comunale di Villimpenta (MN)



Gruppo Tea



Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Tea S.p.A.  
Sede legale: 3, Via Taliercio - 46100 MANTOVA  
tel. 0376 412.1- fax 0376 412.109  
C.F. P.I. R.I. Mantova 02399890207  
REA CCIAA 249554

ELABORATO

### PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

5

SUPPORTO TECNICO



DATA

LUGLIO 2018

SCALA

- : -

REVISIONE

00

PROPRIETÀ RISERVATA DI Tea Reteluce srl - E NON PUO' ESSERE RICOPIATO, RIPRODOTTO O MOSTRATO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

  
Teareteluce  
L'amministratore Delegato  
(Davide Bonfietti)

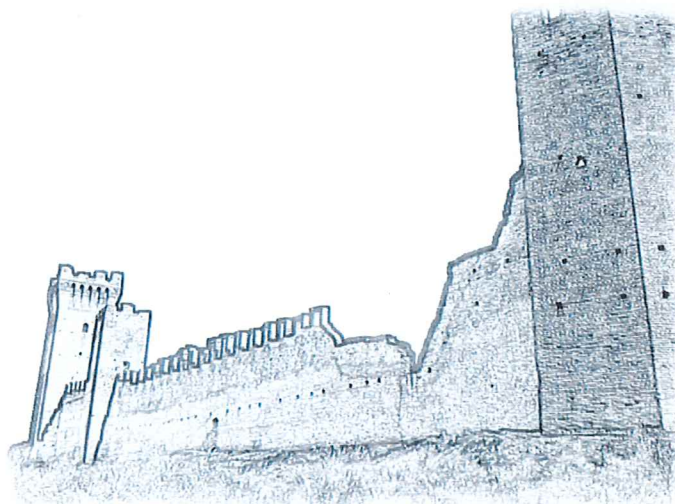


# COMUNE DI VILLIMPENTA

Regione Lombardia – Provincia di Mantova

via Roma, 26 – 46039 Villimpenta (MN)

## Project Financing per i Lavori di Riqualificazione ed Adeguamento Normativo e per la Gestione degli Impianti di Illuminazione Pubblica presenti sul Territorio Comunale di Villimpenta (MN)



Gruppo Tea



Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Tea S.p.A.  
Sede legale: 3, Via Taliercio - 46100 MANTOVA  
tel. 0376 412.1 - fax 0376 412.109  
C.F. P.I. R.I. Mantova 02399890207  
REA CCIAA 249554

ELABORATO

### PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO

SUPPORTO TECNICO



DATA

LUGLIO 2018

IL PROGETTISTA  
ING. DAVIDE BONFIETTI

5.1

SCALA

- : -

REVISIONE

00

PROPRIETÀ RISERVATA DI Tea Reteluce srl - E NON PUO' ESSERE RICOPiato, RIPRODOTTO O MOSTRATO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

  
Teareteluce  
L'amministratore Delegato  
(Davide Bonfietti)



**Asseverazione del piano economico-finanziario del progetto riguardante i lavori di riqualificazione ed adeguamento normativo e per la gestione degli impianti di illuminazione pubblica presenti sul territorio comunale di Villimpenta (MN), presentato ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.**

Ria Grant Thornton S.p.A.  
San Donato, 197  
40127 Bologna

T +39 051 6045911  
F +39 051 6045999

*Spettabile*  
**Tea Reteluce S.r.l.**  
**Via Taliercio, 3**  
**46100 Mantova (MN)**

Premesso che:

- Tea Reteluce S.r.l. intende presentare al Comune di Villimpenta (MN), il progetto di partenariato pubblico privato, per i lavori di riqualificazione ed adeguamento normativo e per la gestione degli impianti di illuminazione pubblica presenti sul territorio comunale di Villimpenta (MN), ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
  - Tea Reteluce S.r.l. ha predisposto un piano economico-finanziario del progetto sopradescritto, corredato dalla relazione accompagnatoria, allegato alla presente, e l'ha sottoposto alla Ria Grant Thornton S.p.A. per il rilascio dell'asseverazione.
1. Abbiamo esaminato il piano economico-finanziario, contenente i dati previsionali relativi ad un arco temporale di venti (n. 20) anni (di seguito, anche, il "Piano"), in conformità al principio internazionale sugli incarichi di assurance applicabile all'esame dell'informativa finanziaria prospettica. La direzione di Tea Reteluce S.r.l., è responsabile della redazione del suddetto Piano, nonché delle assunzioni e degli elementi posti alla base della sua formulazione ed evidenziate nella relazione accompagnatoria.
  2. Il Piano, predisposto esclusivamente per le finalità descritte in premessa, è stato redatto utilizzando un insieme di assunzioni comprensivo di assunzioni ipotetiche relative a eventi futuri e azioni da intraprendere da parte della direzione aziendale che non necessariamente ci si attende si verificheranno. Di conseguenza, i lettori sono avvertiti che la previsione ipotetica può non essere appropriata per finalità diverse da quella sopra indicata. Il presente documento non può essere divulgato a terzi senza il nostro preventivo consenso scritto.
  3. Sulla base dell'esame e delle evidenze a supporto delle assunzioni da noi svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che tali assunzioni non forniscono una base ragionevole per la predisposizione del Piano. In particolare abbiamo esaminato la coerenza del Piano nel suo complesso e riguardo i seguenti elementi:
    - i costi ed i ricavi complessivi del progetto;
    - la struttura finanziaria proposta;
    - la durata prevista della concessione;
    - i flussi di cassa attesi dalla gestione dell'opera.



Ria

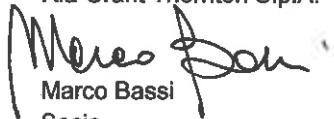
Grant Thornton

Inoltre, a nostro giudizio il Piano è redatto correttamente in base alle assunzioni ed è stato elaborato sulla base di principi contabili in linea con quelli statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità utilizzati per la contabilizzazione di iniziative simili in contesti comparabili a quello in oggetto.

4. Anche qualora si verificano gli eventi previsti in base alle assunzioni ipotetiche sopra descritte, rimane comunque probabile che i risultati effettivi differiscano da quanto previsto nel Piano, in quanto spesso altri eventi previsti non si verificano come ci si attendeva e gli scostamenti possono essere significativi.
5. Nello svolgimento dell'incarico in oggetto, non abbiamo svolto alcuna procedura di revisione o di revisione limitata dei dati e delle informazioni che ci sono state fornite dalla direzione della Tea Reteluce S.r.l..
6. Non assumiamo la responsabilità di aggiornare la presente per eventi o circostanze che dovessero manifestarsi dopo la data odierna.

Bologna, 30 luglio 2018

Ria Grant Thornton S.p.A.

  
Marco Bassi  
Socio



IMPIANTO: PI VILLIMPENTA  
SIMULAZIONE: 27/07/2018

modello con inflazione

Risultati Econ - Fin

Anno di pareggio	2038
N.P.V. - V.A.N.	3.496,52
EVA	3.496,52
I.R.R. - T.I.R.	7,10%

WACC 7,0%

#### Coefficienti ed Aliquote

Tasso inflazione (costi/ricavi)	1,0%
Anno inizio inflazione (c/r)	2020
Tasso di inflazione (inv)	0,0%
Anno inizio inflazione (inv)	2020
Tasso di interesse cash pooling	2,8%
Tasso interesse passivo	1,0%

Durata concessione in anni	20,0
Tasso amm. - Inv. Opere	5,0%
Tasso amm. - Inv. Costi pluriennali	5,0%
Tasso amm. - Altri Investimenti	5,0%

#### Imposte:

- I.R.A.P.	3,9%
- I.R.E.S.	24,0%
- I.V.A. - split payment	0%
- I.V.A.	22%
- I.V.A.	10%

#### Dilazioni di pagamento

Giorni medi incasso crediti:	60
Giorni medi pagamento debiti:	90

#### Input

Investimenti e Finanziamenti	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
INVESTIMENTO 1 - Opere illuminazione pubblica	445.895,60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVESTIMENTO 2 - Costo di progettazione esecutiva e gestione cantiere	14.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVESTIMENTO 3 - Spese per gara	11.314,60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVESTIMENTO 4 - Oneri della sicurezza	6.688,43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVESTIMENTO 5 - Spese procedura gara	16.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INVESTIMENTO 6 - Riscatto di 235 punti luce Enel Sole	11.750,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I.V.A. sugli investimenti - split payment	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributi in conto capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rapporto % finanziamenti su incrementi	0,35	35%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rapporto % finanziamenti cash pooling	0,65	65%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale differenza da finanziare	505.648,63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamenti	176.977,02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitale sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash pooling su investimenti	328.671,61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

#### riepilogo

Totale investimenti (al netto dei contributi)	505.648,63
Totale investimenti + IVA	505.648,63
Totale contributi	-
differenza da finanziare	505.648,63
Cash pooling	328.671,61
Debt	176.977,02
Finanziamento con CS	-

IMPIANTO: PI VILLIMPENTA  
SIMULAZIONE: 27/07/2018

PROVVEDI CON SINTESI

CONTO ECONOMICO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>Ricavi (Euro):</b>																				
Energia elettrica	42.095	42.516	42.941	43.371	43.804	44.242	44.685	45.132	45.583	46.039	46.499	46.964	47.434	47.908	48.387	48.871	49.360	49.854	50.352	50.856
Manutenzione ordinaria e straordinaria	15.188	15.339	15.493	15.648	15.804	15.962	16.122	16.283	16.446	16.610	16.776	16.944	17.114	17.285	17.458	17.632	17.809	17.987	18.167	18.348
Gestione	4.323	4.366	4.409	4.454	4.498	4.543	4.588	4.634	4.681	4.728	4.775	4.823	4.871	4.919	4.969	5.018	5.069	5.119	5.170	5.222
Lavori	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095	25.095
Oneri per la sicurezza	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149	1.161	1.173	1.184	1.196	1.208
<b>Totale ricavi</b>	<b>87.700</b>	<b>88.326</b>	<b>88.958</b>	<b>89.597</b>	<b>90.242</b>	<b>90.894</b>	<b>91.551</b>	<b>92.216</b>	<b>92.887</b>	<b>93.565</b>	<b>94.250</b>	<b>94.941</b>	<b>95.640</b>	<b>96.345</b>	<b>97.058</b>	<b>97.778</b>	<b>98.504</b>	<b>99.238</b>	<b>99.980</b>	<b>100.729</b>
<b>Costi di Gestione (Euro)</b>																				
Energia elettrica	-47.269	-21.042	-21.252	-21.465	-21.680	-21.896	-22.115	-22.336	-22.560	-22.785	-23.013	-23.243	-23.476	-23.711	-23.948	-24.187	-24.429	-24.673	-24.920	-25.169
Costo Manutenzione Ordinaria	-3.882	-5.445	-5.499	-5.554	-5.610	-5.666	-5.723	-5.780	-5.838	-5.896	-5.955	-6.015	-6.075	-6.135	-6.197	-6.259	-6.321	-6.385	-6.448	-6.513
Costo Manutenzione Straordinaria	-1.664	-2.334	-2.357	-2.381	-2.404	-2.428	-2.453	-2.477	-2.502	-2.527	-2.552	-2.578	-2.604	-2.630	-2.656	-2.682	-2.709	-2.736	-2.764	-2.791
Costo di gestione della commessa	-2.161	-2.183	-2.205	-2.227	-2.249	-2.272	-2.294	-2.317	-2.340	-2.364	-2.387	-2.411	-2.435	-2.460	-2.484	-2.509	-2.534	-2.560	-2.585	-2.611
Spese generali	-4.385	-4.429	-4.473	-4.518	-4.563	-4.609	-4.655	-4.701	-4.748	-4.796	-4.844	-4.892	-4.941	-4.991	-5.040	-5.091	-5.142	-5.193	-5.245	-5.298
Costi connessione TLC	0	-455	-459	-464	-468	-473	-478	-482	-487	-492	-497	-502	-507	-512	-517	-522	-528	-533	-538	-544
<b>Totale costi di gestione</b>	<b>-59.361</b>	<b>-35.887</b>	<b>-36.246</b>	<b>-36.608</b>	<b>-36.974</b>	<b>-37.344</b>	<b>-37.717</b>	<b>-38.095</b>	<b>-38.475</b>	<b>-38.850</b>	<b>-39.249</b>	<b>-39.641</b>	<b>-40.038</b>	<b>-40.438</b>	<b>-40.842</b>	<b>-41.251</b>	<b>-41.663</b>	<b>-42.080</b>	<b>-42.501</b>	<b>-42.926</b>
<b>EBITDA</b>	<b>28.339</b>	<b>52.439</b>	<b>52.713</b>	<b>52.989</b>	<b>53.268</b>	<b>53.550</b>	<b>53.834</b>	<b>54.122</b>	<b>54.412</b>	<b>54.705</b>	<b>55.001</b>	<b>55.300</b>	<b>55.602</b>	<b>55.907</b>	<b>56.215</b>	<b>56.527</b>	<b>56.841</b>	<b>57.158</b>	<b>57.479</b>	<b>57.803</b>
<b>Ammortamenti:</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>	<b>-25.282</b>
<b>EBIT</b>	<b>3.057</b>	<b>27.157</b>	<b>27.430</b>	<b>27.706</b>	<b>27.985</b>	<b>28.267</b>	<b>28.552</b>	<b>28.839</b>	<b>29.129</b>	<b>29.423</b>	<b>29.719</b>	<b>30.018</b>	<b>30.320</b>	<b>30.625</b>	<b>30.933</b>	<b>31.244</b>	<b>31.558</b>	<b>31.876</b>	<b>32.197</b>	<b>32.520</b>
<b>Int. passivi su finanziamenti e cash pooling:</b>	<b>-1.683</b>	<b>-7.296</b>	<b>-10.317</b>	<b>-9.652</b>	<b>-8.983</b>	<b>-8.401</b>	<b>-7.069</b>	<b>-5.740</b>	<b>-4.414</b>	<b>-3.092</b>	<b>-1.773</b>	<b>-456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utile prima imposte:</b>	<b>1.374</b>	<b>19.861</b>	<b>17.114</b>	<b>18.054</b>	<b>19.002</b>	<b>19.867</b>	<b>21.483</b>	<b>23.099</b>	<b>24.715</b>	<b>26.331</b>	<b>27.946</b>	<b>29.562</b>	<b>30.320</b>	<b>30.625</b>	<b>30.933</b>	<b>31.244</b>	<b>31.558</b>	<b>31.876</b>	<b>32.197</b>	<b>32.520</b>
<b>Imposte:</b>																				
I.R.A.P.	204	1.144	1.156	1.167	1.179	1.191	1.203	1.215	1.227	1.240	1.252	1.265	1.277	1.290	1.303	1.316	1.330	1.343	1.356	1.370
I.R.E.S.	330	4.767	4.107	4.333	4.561	4.768	5.156	5.544	5.932	6.319	6.707	7.095	7.277	7.350	7.424	7.499	7.574	7.650	7.727	7.805
<b>Totale Imposte</b>	<b>533</b>	<b>5.911</b>	<b>5.263</b>	<b>5.500</b>	<b>5.740</b>	<b>5.959</b>	<b>6.359</b>	<b>6.759</b>	<b>7.159</b>	<b>7.559</b>	<b>7.959</b>	<b>8.360</b>	<b>8.554</b>	<b>8.640</b>	<b>8.727</b>	<b>8.815</b>	<b>8.904</b>	<b>8.993</b>	<b>9.084</b>	<b>9.175</b>
<b>Utile dopo imposte:</b>	<b>840</b>	<b>13.950</b>	<b>11.851</b>	<b>12.554</b>	<b>13.262</b>	<b>13.908</b>	<b>15.124</b>	<b>16.340</b>	<b>17.556</b>	<b>18.772</b>	<b>19.987</b>	<b>21.202</b>	<b>21.766</b>	<b>21.985</b>	<b>22.206</b>	<b>22.429</b>	<b>22.655</b>	<b>22.883</b>	<b>23.113</b>	<b>23.345</b>

**k di gara** 3,49% 30,75% 30,83% 30,92% 31,01% 31,10% 31,19% 31,27% 31,36% 31,45% 31,53% 31,62% 31,70% 31,79% 31,87% 31,95% 32,04% 32,12% 32,20% 32,29% 30,24%

STATO PATRIMONIALE	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Crediti vs/clienti	14.416	14.519	14.623	14.728	14.834	14.941	15.050	15.159	15.269	15.381	15.493	15.607	15.722	15.838	15.955	16.073	16.192	16.313	16.435	0
Crediti v/Erario IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti vs/ fornitori	138.784	8.311	8.394	8.478	8.562	8.648	8.734	8.822	8.910	8.999	9.089	9.180	9.272	9.365	9.458	9.553	9.648	9.745	9.842	0
Capitale Circolante Netto	-124.368	6.209	6.230	6.251	6.272	6.293	6.315	6.337	6.359	6.381	6.404	6.427	6.450	6.473	6.497	6.520	6.544	6.568	6.593	0
Immobilizz. Immateriali e Finanziarie	6.354	6.020	5.685	5.351	5.016	4.682	4.347	4.013	3.679	3.344	3.010	2.675	2.341	2.007	1.672	1.338	1.003	669	334	0
Immobilizz. Materiali	474.012	449.064	424.116	399.168	374.220	349.272	324.324	299.376	274.428	249.480	224.532	199.584	174.636	149.688	124.740	99.792	74.844	49.896	24.948	0
Immobilizzazioni	480.366	455.084	429.801	404.519	379.236	353.954	328.672	303.389	278.107	252.824	227.542	202.259	176.977	151.695	126.412	101.130	75.847	50.565	25.282	0
Totale Impieghi	355.998	461.293	436.031	410.770	385.508	360.247	334.987	309.726	284.466	259.206	233.946	208.686	183.427	158.168	132.909	107.650	82.392	57.133	31.875	0
Capitale Sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserve+Utili/Perdite pregressi	0	840	14.790	26.641	39.195	52.457	66.365	81.489	97.829	115.385	134.157	154.144	175.346	184.052	192.846	201.728	210.700	219.762	228.915	238.160
Utile/Perdita esercizio	840	13.950	11.851	12.554	13.262	13.908	15.124	16.340	17.556	18.772	19.987	21.202	21.766	21.985	22.206	22.429	22.655	22.883	23.113	23.345
di cui da destinare a Dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.059	13.191	13.323	13.458	13.593	13.730	13.868	14.007
Patrimonio Netto	840	14.790	26.641	39.195	52.457	66.365	81.489	97.829	115.385	134.157	154.144	175.346	197.111	206.037	215.052	224.157	233.355	242.644	252.028	261.505
Entrate di cassa	250.261	88.223	88.854	89.492	90.136	90.786	91.443	92.107	92.777	93.454	94.137	94.828	95.525	96.229	96.941	97.659	98.385	99.118	99.858	117.164
Uscite di cassa per pagamento fornitori	426.225	166.361	36.163	36.524	36.889	37.258	37.631	38.007	38.387	38.771	39.159	39.550	39.946	40.345	40.749	41.156	41.568	41.984	42.403	52.768
Uscite di cassa per pagamento imposte	533	5.911	5.263	5.500	5.740	5.959	6.359	6.759	7.159	7.559	7.959	8.360	8.554	8.640	8.727	8.815	8.904	8.993	9.084	9.175
Uscite di cassa per liquidazione IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uscite di cassa per dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uscite di cassa per rimborso finanziamenti	36.376	42.337	45.708	45.399	45.088	8.401	7.069	5.740	4.414	3.092	1.773	456	0	0	13.059	13.191	13.323	13.458	13.593	13.730
Cash pooling	212.874	126.385	-1.720	-2.069	-2.419	-39.168	-40.385	-41.601	-42.816	-44.032	-45.247	-46.462	-33.340	0	0	0	0	0	0	0
Cassa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.685	47.869	82.143	116.507	150.963	185.511	220.152	261.505
Debiti finanziari per cash pooling	212.874	339.259	337.538	335.470	333.051	293.883	253.498	211.897	169.081	125.049	79.802	33.340	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti finanziari vs banche	142.284	107.244	71.852	36.105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PFN	355.158	446.502	409.390	371.575	333.051	293.883	253.498	211.897	169.081	125.049	79.802	33.340	-13.685	-47.869	-82.143	-116.507	-150.963	-185.511	-220.152	-261.505
Totale fonti	355.998	461.293	436.031	410.770	385.508	360.247	334.987	309.726	284.466	259.206	233.946	208.686	183.427	158.168	132.909	107.650	82.392	57.133	31.875	0
Delta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PFN/EBITDA	12,5	8,5	7,8	7,0	6,3	5,5	4,7	3,9	3,1	2,3	1,5	0,6	-0,2	-0,9	-1,5	-2,1	-2,7	-3,2	-3,8	-4,5
IFL/EBITDA (finanziamenti vs. banche)	5,0	2,0	1,4	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

CASH FLOW	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
EBITDA	28.339	52.439	52.713	52.989	53.268	53.550	53.834	54.122	54.412	54.705	55.001	55.300	55.602	55.907	56.215	56.527	56.841	57.158	57.479	57.803
Imposte	-533	-5.911	-5.263	-5.500	-5.740	-5.959	-6.359	-6.759	-7.159	-7.559	-7.959	-8.360	-8.554	-8.640	-8.727	-8.815	-8.904	-8.993	-9.084	-9.175
Variazione CCN	124.368	-130.577	-21	-21	-21	-21	-22	-22	-22	-22	-23	-23	-23	-23	-23	-24	-24	-24	-24	6.593
Capex	-505.649	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FCFO</b>	<b>-353.475</b>	<b>-84.048</b>	<b>47.429</b>	<b>47.467</b>	<b>47.507</b>	<b>47.569</b>	<b>47.454</b>	<b>47.341</b>	<b>47.231</b>	<b>47.124</b>	<b>47.019</b>	<b>46.918</b>	<b>47.025</b>	<b>47.244</b>	<b>47.465</b>	<b>47.688</b>	<b>47.913</b>	<b>48.141</b>	<b>48.371</b>	<b>55.221</b>
Accensione di finanziamenti	176.977	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamenti quota capitale	-34.693	-35.041	-35.392	-35.747	-36.105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso finanziamenti quota interessi	-1.683	-1.335	-984	-629	-271	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FCFE</b>	<b>-212.874</b>	<b>-120.424</b>	<b>11.053</b>	<b>11.091</b>	<b>11.131</b>	<b>47.569</b>	<b>47.454</b>	<b>47.341</b>	<b>47.231</b>	<b>47.124</b>	<b>47.019</b>	<b>46.918</b>	<b>47.025</b>	<b>47.244</b>	<b>47.465</b>	<b>47.688</b>	<b>47.913</b>	<b>48.141</b>	<b>48.371</b>	<b>55.221</b>
Versamenti per aumento CS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diminuzione CS e Riserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzione dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-13.059	-13.191	-13.323	-13.458	-13.593	-13.730	-13.868
<b>Flusso di cassa</b>	<b>-212.874</b>	<b>-120.424</b>	<b>11.053</b>	<b>11.091</b>	<b>11.131</b>	<b>47.569</b>	<b>47.454</b>	<b>47.341</b>	<b>47.231</b>	<b>47.124</b>	<b>47.019</b>	<b>46.918</b>	<b>47.025</b>	<b>34.184</b>	<b>34.274</b>	<b>34.364</b>	<b>34.456</b>	<b>34.548</b>	<b>34.641</b>	<b>41.353</b>
Cassa iniziale	0	-212.874	-333.298	-322.245	-311.154	-300.023	-252.454	-205.000	-157.660	-110.429	-63.305	-16.286	30.632	77.657	111.841	146.115	180.480	214.936	249.484	284.125
<b>Cassa finale senza cash pooling</b>	<b>-212.874</b>	<b>-333.298</b>	<b>-322.245</b>	<b>-311.154</b>	<b>-300.023</b>	<b>-252.454</b>	<b>-205.000</b>	<b>-157.660</b>	<b>-110.429</b>	<b>-63.305</b>	<b>-16.286</b>	<b>30.632</b>	<b>77.657</b>	<b>111.841</b>	<b>146.115</b>	<b>180.480</b>	<b>214.936</b>	<b>249.484</b>	<b>284.125</b>	<b>325.478</b>
<b>Cassa finale con cash pooling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.685</b>	<b>47.869</b>	<b>82.143</b>	<b>116.507</b>	<b>150.963</b>	<b>185.511</b>	<b>220.152</b>	<b>261.505</b>
<i>delta</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Cash pooling</b>	<b>212.874</b>	<b>333.298</b>	<b>322.245</b>	<b>311.154</b>	<b>300.023</b>	<b>252.454</b>	<b>205.000</b>	<b>157.660</b>	<b>110.429</b>	<b>63.305</b>	<b>16.286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oneri finanziari cash pooling	0	5.960	9.332	9.023	8.712	8.401	7.069	5.740	4.414	3.092	1.773	456	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash pooling per oneri finanziari	0	5.960	15.293	24.316	33.028	41.429	48.497	54.237	58.652	61.744	63.516	33.340	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash pooling totale</b>	<b>212.874</b>	<b>339.259</b>	<b>337.538</b>	<b>335.470</b>	<b>333.051</b>	<b>293.883</b>	<b>253.498</b>	<b>211.897</b>	<b>169.081</b>	<b>125.049</b>	<b>79.802</b>	<b>33.340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

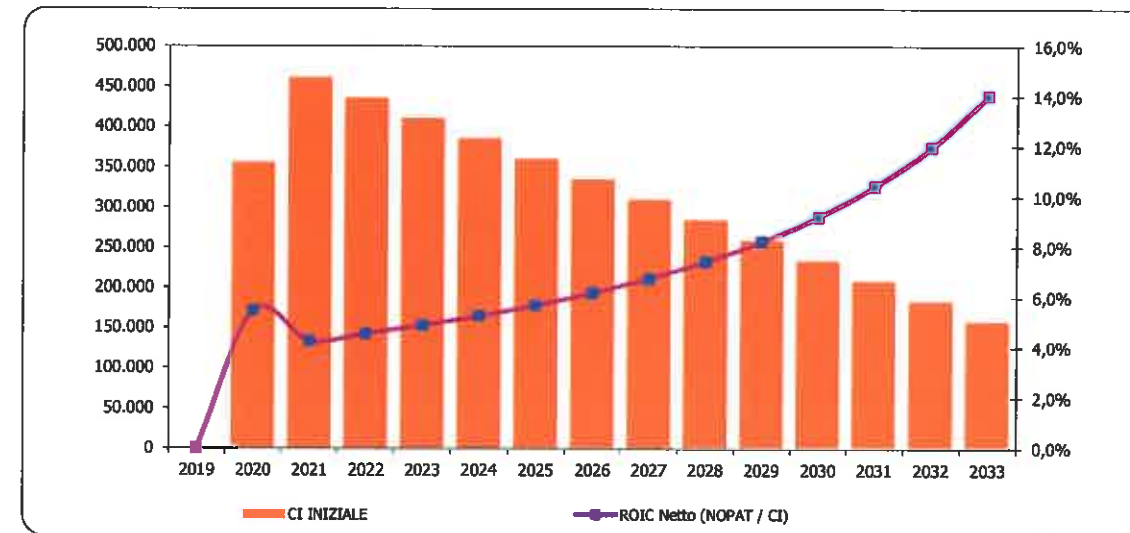
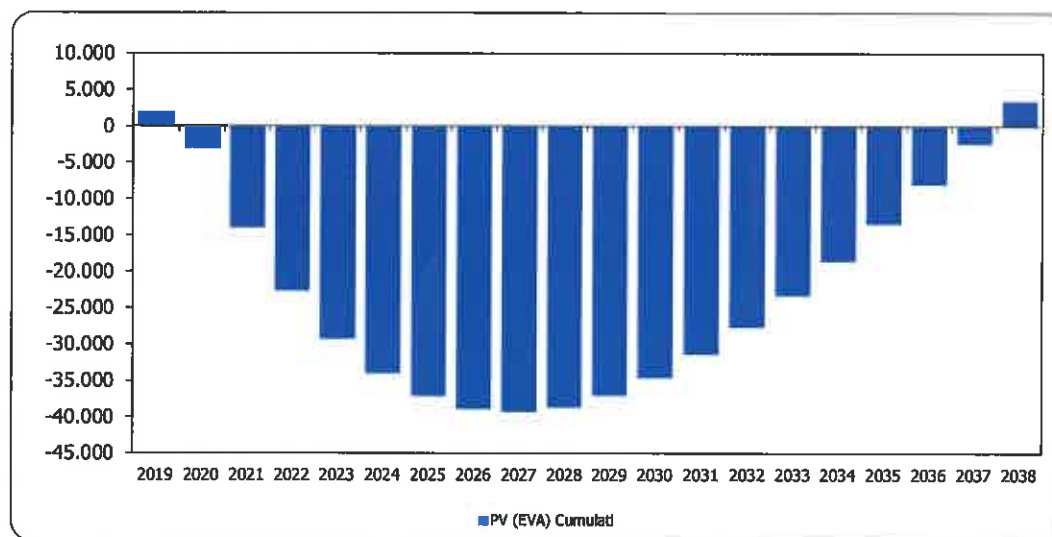
IMPIANTO: PI VILLIMPENTA  
SIMULAZIONE: 27/07/2018

modello con inflazione

WACC 7,0%

Modello EVA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>Fatturato</b>	87.700	88.326	88.958	89.597	90.242	90.894	91.551	92.216	92.887	93.565	94.250	94.941	95.640	96.345	97.058	97.778	98.504	99.238	99.980	100.729
Tot. Costi di gestione di cui personale	-59.361 <i>-2.161</i>	-35.887 <i>-2.183</i>	-36.246 <i>-2.205</i>	-36.608 <i>-2.227</i>	-36.974 <i>-2.249</i>	-37.344 <i>-2.272</i>	-37.717 <i>-2.294</i>	-38.095 <i>-2.317</i>	-38.475 <i>-2.340</i>	-38.860 <i>-2.364</i>	-39.249 <i>-2.387</i>	-39.641 <i>-2.411</i>	-40.038 <i>-2.435</i>	-40.438 <i>-2.460</i>	-40.842 <i>-2.484</i>	-41.251 <i>-2.509</i>	-41.663 <i>-2.534</i>	-42.080 <i>-2.560</i>	-42.501 <i>-2.585</i>	-42.926 <i>-2.611</i>
Ammortamenti	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282	-25.282
<b>EBIT</b>	<b>3.057</b>	<b>27.157</b>	<b>27.430</b>	<b>27.706</b>	<b>27.985</b>	<b>28.267</b>	<b>28.552</b>	<b>28.839</b>	<b>29.129</b>	<b>29.423</b>	<b>29.719</b>	<b>30.018</b>	<b>30.320</b>	<b>30.625</b>	<b>30.933</b>	<b>31.244</b>	<b>31.558</b>	<b>31.876</b>	<b>32.197</b>	<b>32.520</b>
Imposte operative	-937	-7.662	-7.739	-7.817	-7.896	-7.975	-8.055	-8.136	-8.218	-8.301	-8.385	-8.469	-8.554	-8.640	-8.727	-8.815	-8.904	-8.993	-9.084	-9.175
<b>NOPAT</b>	<b>2.120</b>	<b>19.495</b>	<b>19.691</b>	<b>19.890</b>	<b>20.090</b>	<b>20.292</b>	<b>20.496</b>	<b>20.703</b>	<b>20.911</b>	<b>21.121</b>	<b>21.334</b>	<b>21.549</b>	<b>21.766</b>	<b>21.985</b>	<b>22.206</b>	<b>22.429</b>	<b>22.655</b>	<b>22.883</b>	<b>23.113</b>	<b>23.345</b>
ROIC Netto (NOPAT / CI)	N/A	5,5%	4,3%	4,6%	4,9%	5,3%	5,7%	6,2%	6,8%	7,4%	8,2%	9,2%	10,4%	12,0%	14,0%	16,9%	21,0%	27,8%	40,5%	73,2%
<b>CI Investito FINALE</b>	<b>355.998</b>	<b>461.293</b>	<b>436.031</b>	<b>410.770</b>	<b>385.508</b>	<b>360.247</b>	<b>334.987</b>	<b>309.726</b>	<b>284.466</b>	<b>259.206</b>	<b>233.946</b>	<b>208.686</b>	<b>183.427</b>	<b>158.168</b>	<b>132.909</b>	<b>107.650</b>	<b>82.392</b>	<b>57.133</b>	<b>31.875</b>	<b>0</b>
WACC	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
<b>EVA SU CIN INIZIALE</b>	<b>2.120</b>	<b>-5.425</b>	<b>-12.599</b>	<b>-10.633</b>	<b>-8.664</b>	<b>-6.694</b>	<b>-4.721</b>	<b>-2.746</b>	<b>-770</b>	<b>1.209</b>	<b>3.190</b>	<b>5.173</b>	<b>7.158</b>	<b>9.145</b>	<b>11.134</b>	<b>13.126</b>	<b>15.119</b>	<b>17.115</b>	<b>19.114</b>	<b>21.114</b>
Fattore di sconto	1,00	0,93	0,87	0,82	0,76	0,71	0,67	0,62	0,58	0,54	0,51	0,48	0,44	0,41	0,39	0,36	0,34	0,32	0,30	0,28
<b>PV EVA</b>	<b>2.120</b>	<b>-5.070</b>	<b>-11.005</b>	<b>-8.679</b>	<b>-6.610</b>	<b>-4.772</b>	<b>-3.146</b>	<b>-1.710</b>	<b>-448</b>	<b>658</b>	<b>1.621</b>	<b>2.457</b>	<b>3.178</b>	<b>3.795</b>	<b>4.318</b>	<b>4.757</b>	<b>5.121</b>	<b>5.418</b>	<b>5.655</b>	<b>5.838</b>
<b>Σ PV (EVA)</b>	<b>3.497</b>																			
PV (EVA) Cumulati	2.120	-2.950	-13.955	-22.634	-29.244	-34.017	-37.162	-38.873	-39.321	-38.663	-37.042	-34.584	-31.406	-27.612	-23.294	-18.536	-13.415	-7.997	-2.342	3.497

Direct EVA-DCF 6.000





IMPIANTO: PT VILLIMPENTA  
SIMULAZIONE: 27/07/2018

modello con inflazione

WACC 7,0%

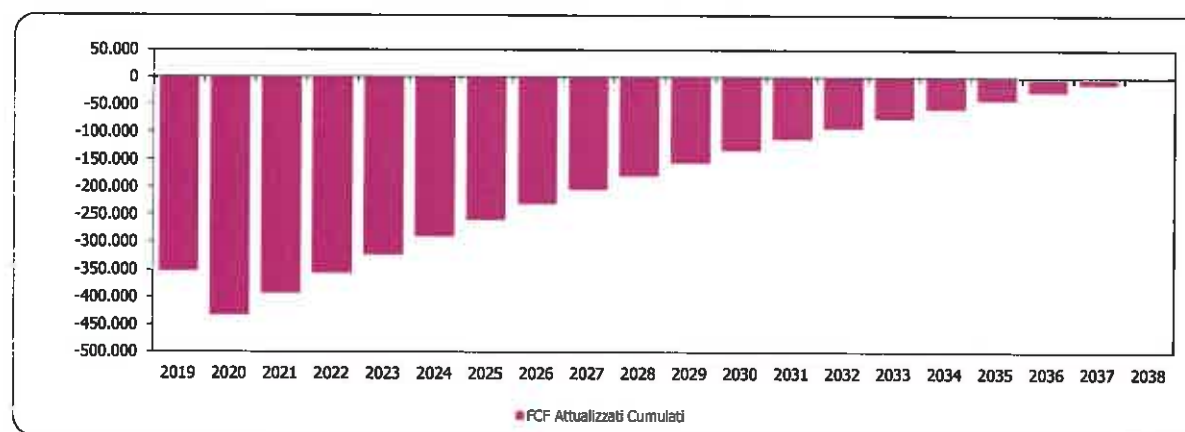
Modello DCF	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
EBIT	3.057	27.157	27.430	27.706	27.985	28.267	28.552	28.839	29.129	29.423	29.719	30.018	30.320	30.625	30.933	31.244	31.558	31.876	32.197	32.520
Imposte Operative	-937	-7.662	-7.739	-7.817	-7.896	-7.975	-8.055	-8.136	-8.218	-8.301	-8.385	-8.469	-8.554	-8.640	-8.727	-8.815	-8.904	-8.993	-9.084	-9.175
NOPAT	2.120	19.495	19.691	19.890	20.090	20.292	20.496	20.703	20.911	21.121	21.334	21.549	21.766	21.985	22.206	22.429	22.655	22.883	23.113	23.345
Ammort.	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282
Cash Flow Operativo Lordo	27.402	44.777	44.974	45.172	45.372	45.574	45.779	45.985	46.193	46.404	46.616	46.831	47.048	47.267	47.488	47.712	47.937	48.165	48.395	48.628
D CCN	124.368	-130.577	-21	-21	-21	-21	-22	-22	-22	-22	-23	-23	-23	-23	-23	-24	-24	-24	-24	6.593
Cash Flow Operativo Netto	151.770	-85.799	44.953	45.151	45.351	45.553	45.757	45.963	46.171	46.382	46.594	46.808	47.025	47.244	47.465	47.688	47.913	48.141	48.371	55.221
CAPEX	-505.649	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Free Cash Flow (FCF)	-353.879	-85.799	44.953	45.151	45.351	45.553	45.757	45.963	46.171	46.382	46.594	46.808	47.025	47.244	47.465	47.688	47.913	48.141	48.371	55.221
Fattore di sconto	1,00	0,93	0,87	0,82	0,76	0,71	0,67	0,62	0,58	0,54	0,51	0,48	0,44	0,41	0,39	0,36	0,34	0,32	0,30	0,28
PV FCF	-353.879	-80.186	39.264	36.857	34.598	32.479	30.490	28.624	26.872	25.228	23.686	22.238	20.880	19.604	18.408	17.284	16.230	15.240	14.311	15.269
FCF Attualizzati Cumulati	-353.879	-434.065	-394.801	-357.945	-323.347	-290.868	-260.378	-231.755	-204.883	-179.654	-155.968	-133.730	-112.850	-93.246	-74.838	-57.554	-41.324	-26.084	-11.772	3.497

NPV 3.497

Check EVA DCF 0,000

TIR 7,1%

Break Even Point Anno 2038



Calcolo del DSCR - LLCR

	2019	2020	2021	2022	2023
DSCR	4,183	-2,311	1,304	1,305	1,306
Cash flow a servizio del debito	152.174	-84.048	47.429	47.467	47.507
Servizio del debito	36.376	36.376	36.376	36.376	36.376
EBITDA	28.339	52.439	52.713	52.989	53.268
- imposte	533	-5.911	-5.263	-5.500	-5.740
- D CCN	124.368	-130.577	-21	-21	-21
- CAPEX	505.649	0	0	0	0
- cash pooling inv.	328.672	0	0	0	0
+ debito	176.977	0	0	0	0

DSCR medio 1,158

LLCR 1,248 0,353 1,734 2,378

LLCR medio 1,428

Free Cash Flow To Equity

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
FCFE	212.871	126.385	1.720	2.069	2.419	39.168	40.385	41.501	42.816	44.032	45.247	46.462	47.677	48.892	50.107	51.322	52.537	53.752	54.967	56.182

Calcolo dell'Imposta sul Valore Aggiunto

Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) aliquote: aliquota ordinaria: 22,00% aliquota ridotta: 10,00%

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>Ricavi soggetti ad imposta</b>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Ricavi con IVA in split payment	87.700	88.326	88.958	89.597	90.242	90.894	91.551	92.216	92.887	93.565	94.250	94.941	95.640	96.345	97.058	97.778	98.504	99.238	99.980	100.729
Ricavi con IVA 22%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi con IVA 10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Costi soggetti ad imposta</b>																				
Costi con IVA in split payment	-528.410	-33.704	-34.041	-34.381	-34.725	-35.072	-35.423	-35.777	-36.135	-36.496	-36.861	-37.230	-37.602	-37.978	-38.358	-38.742	-39.129	-39.520	-39.916	-40.315
Costi al 22%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi al 10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale costi soggetti ad imposta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>I.V.A. a debito</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>I.V.A. a credito</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo I.V.A. dell'anno</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>Crediti v/Erario IVA</b>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
<b>Uscite di cassa per liquidazione IVA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## Piano di Ammortamento Investimento Iniziale

1) Costi pluriennali:	6.688	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributi annuali ricevuti:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incr. Immobilizzo netto:	6.688	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasso ammortamento %:	5,00	5,26	5,56	5,88	6,25	6,67	7,14	7,69	8,33	9,09	10,00	11,11	12,50	14,29	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67
Rata	334,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Valore Immobilizzo:	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688	6.688
Depreciation	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
Residuo da ammortizzare	6.354	6.020	5.685	5.351	5.016	4.682	4.347	4.013	3.679	3.344	3.010	2.675	2.341	2.007	1.672	1.338	1.003	669	334	0

2) Opere di riqualifica:	487.210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributi annuali ricevuti:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incr. Immobilizzo netto:	487.210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasso ammortamento %:	5,00	5,26	5,56	5,88	6,25	6,67	7,14	7,69	8,33	9,09	10,00	11,11	12,50	14,29	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67
Rata	24.360,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Valore Immobilizzo:	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210	487.210
Depreciation	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361	24.361
Residuo da ammortizzare	462.850	438.489	414.129	389.768	365.408	341.047	316.687	292.326	267.966	243.605	219.245	194.884	170.524	146.163	121.803	97.442	73.082	48.721	24.361	0

3) Altre immobilizzazioni:	11.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasso ammortamento %:	5,00	5,26	5,56	5,88	6,25	6,67	7,14	7,69	8,33	9,09	10,00	11,11	12,50	14,29	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67
Rata	587,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Valore Immobilizzo:	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750	11.750
Depreciation	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588
Residuo da ammortizzare	11.163	10.575	9.988	9.400	8.813	8.225	7.638	7.050	6.463	5.875	5.288	4.700	4.113	3.525	2.938	2.350	1.763	1.175	588	0

Anno / Year	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Rata annuale Totale	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282	25.282
Residuo da ammortizzare	480.366	455.084	429.801	404.519	379.236	353.954	328.672	303.389	278.107	252.824	227.542	202.259	176.977	151.695	126.412	101.130	75.847	50.565	25.282	0

**IMPIANTO:** PI VILLIMPENTA  
**SIMULAZIONE N°:** 27/07/2018

modello con inflazione

Tasso di inter.annuo: 1,0 % annuo posticipato  
Tasso di inter.periodale: 0,5 % periodale posticipato  
Capitalizz.per anno: 2

Durata singoli mutui (periodi):	10	9	8	7	10	10	10	10	10	10
Preammortamento (periodi):	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso capitale in periodi:	10	9	8	7	10	10	10	10	10	10
Importo Mutuo:	176.977	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importo Rata:	18.188	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	181.880									

	2019		2020		2021		2022		2023		
	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.	TOTALI
Mutuo acceso	176.977	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Interessi mutuo 1	885	798	711	624	536	448	359	270	181	90	4.903
Interessi mutuo 2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi mutuo 3			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Interessi	885	798	711	624	536	448	359	270	181	90	4.903
Capitale Rimb. Mutuo 1	17.303	17.390	17.477	17.564	17.652	17.740	17.829	17.918	18.008	18.098	176.977
Capitale Rimb. Mutuo 2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitale Rimb. Mutuo 3			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tot. capitale rimborsato	17.303	17.390	17.477	17.564	17.652	17.740	17.829	17.918	18.008	18.098	176.977
Debito residuo Mutuo 1	159.674	142.284	124.808	107.244	89.592	71.852	54.023	36.105	18.098	0	
Debito residuo Mutuo 2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Debito residuo Mutuo 3			0	0	0	0	0	0	0	0	
Tot. Mutuo residuo	159.674	142.284	124.808	107.244	89.592	71.852	54.023	36.105	18.098	0	
Rata Totale Mutuo 1	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	
Rata Totale Mutuo 2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rata Totale Mutuo 3			0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale Rata	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	18.188	181.880

Non trascinare le celle della tabella sottostante

Riepilogo per anno	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Tot. Interessi per anno	1.583	1.335	984	629	271	0	0	0	0	0
Tot. Cap. Rimb. per anno	34.693	35.041	35.392	35.747	36.105	0	0	0	0	0
Tot. Debt residuo per anno	142.284	107.244	71.852	36.105	0	0	0	0	0	0



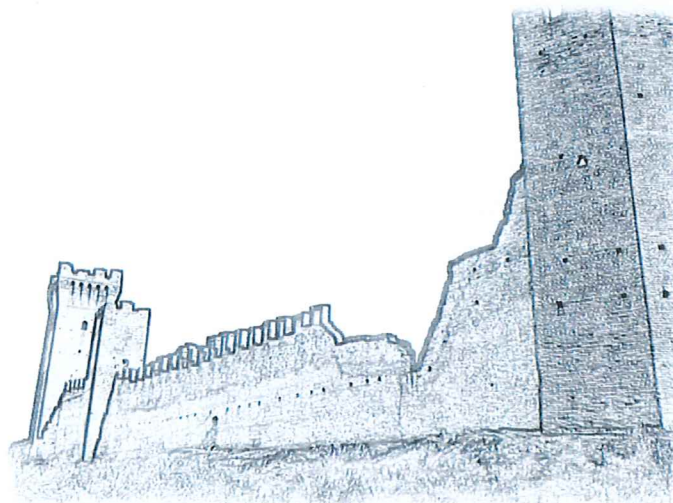


# COMUNE DI VILLIMPENTA

Regione Lombardia – Provincia di Mantova

via Roma, 26 – 46039 Villimpenta (MN)

## Project Financing per i Lavori di Riqualificazione ed Adeguamento Normativo e per la Gestione degli Impianti di Illuminazione Pubblica presenti sul Territorio Comunale di Villimpenta (MN)



Gruppo Tea



Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Tea S.p.A.  
Sede legale: 3, Via Talliercio - 46100 MANTOVA  
tel. 0376 412.1- fax 0376 412.109  
C.F. P.I. R.I. Mantova 02399890207  
REA CCIAA 249554

ELABORATO

### RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

SUPPORTO TECNICO



DATA

LUGLIO 2018

IL PROGETTISTA  
ING. DAVIDE BONFIETTI

5.2

SCALA

- : -

REVISIONE

00

PROPRIETÀ RISERVATA DI Tea Reteluce srl - , E NON PUO' ESSERE RICOPIATO, RIPRODOTTO O MOSTRATO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

  
**Teareteluce**  
L'amministratore Delegato  
(Davide Bonfietti)



## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

### SOMMARIO

<b>1</b>	<b>PREMESSA PER RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF .....</b>	<b>2</b>
1.1	<i>IPOTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO .....</i>	2
<b>2</b>	<b>OGGETTO D'APPALTO.....</b>	<b>3</b>
2.1	<i>OFFERENTE .....</i>	3
2.2	<i>COMMITTENTE.....</i>	3
2.3	<i>PRESTAZIONI RICHIESTE DALL'APPALTO .....</i>	3
2.4	<i>PRESTAZIONI PROPOSTE DALL'OFFERENTE .....</i>	3
<b>3</b>	<b>RICAVI .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>QUOTA ENERGIA .....</i>	4
3.2	<i>QUOTA MANUTENZIONE.....</i>	4
3.3	<i>QUOTA GESTIONE.....</i>	4
3.4	<i>QUOTA RIQUALIFICAZIONE.....</i>	4
3.5	<i>TABELLA RIEPILOGO OFFERTA / RICAVI.....</i>	4
<b>4</b>	<b>COSTI DI GESTIONE .....</b>	<b>5</b>
4.1	<i>VETTORI ENERGETICI.....</i>	5
4.2	<i>MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA .....</i>	5
4.2.1	<i>Personale per attività di manutenzione e conduzione degli impianti (operai).....</i>	5
4.2.2	<i>Reperibilità .....</i>	5
4.2.3	<i>Automezzi ed attrezzature .....</i>	5
4.2.4	<i>Materiali.....</i>	5
4.2.5	<i>Prestazioni da terzi.....</i>	6
4.2.6	<i>Costi Vari di Commessa .....</i>	6
4.3	<i>GESTIONE DI COMMESSA.....</i>	6
4.3.1	<i>Personale per attività gestionali ed organizzative (impiegati).....</i>	6
4.4	<i>COSTI CONNESSIONE TLC.....</i>	6
4.5	<i>SPESE GENERALI AZIENDALI .....</i>	6
4.6	<i>COSTI DELLA SICUREZZA PROPRI DELL'IMPRESA (CS) INERENTI LA GESTIONE.....</i>	6
4.7	<i>ONERI DELLA SICUREZZA (OS) INTERFERENZIALI .....</i>	6
4.8	<i>TABELLA RIEPILOGO COSTI DI GESTIONE .....</i>	7
<b>5</b>	<b>COSTI DI INVESTIMENTO.....</b>	<b>8</b>
5.1	<i>COSTI DI INVESTIMENTO.....</i>	8
<b>6</b>	<b>FABBISOGNO FINANZIARIO E PROSPETTI DI SINTESI DEL PEF (C.D.G.) .....</b>	<b>9</b>
6.1	<i>FABBISOGNO FINANZIARIO.....</i>	9
6.2	<i>CAPITALE PROPRIO .....</i>	9
6.3	<i>MUTUO BANCARIO .....</i>	9
6.4	<i>CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE.....</i>	9
6.5	<i>STATO PATRIMONIALE DI PREVISIONE.....</i>	9
6.6	<i>FLUSSI DI CASSA, VALUTAZIONE FINANZIARIA .....</i>	10
6.7	<i>PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICI .....</i>	10
6.8	<i>PRINCIPALI INDICATORI FINANZIARI .....</i>	10
6.9	<i>PROSPETTI DI SINTESI.....</i>	11



## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

### PREMESSA PER RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

Il presente documento è la relazione accompagnatoria del piano economico e finanziario del progetto.

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.

#### 1.1 IPOTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

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

- durata della concessione;
- 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 gestione pari a 20 anni.

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

- Iva in regime di 'split payment' sui ricavi, essendo il committente un Ente pubblico;
- Iva in regime di 'split payment' sui costi, essendo l'offerente una società controllata da un Ente pubblico;
- tasso di inflazione sui costi e sui ricavi pari al 1%, ad esclusione della quota di riqualificazione che viene mantenuta costante, nei 20 anni di durata dell'appalto;
- aliquota Irap 3,9%;
- aliquota Ires 24,0%.

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.

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

- crediti commerciali: valore calcolato sulla base di 60 giorni di dilazione rispetto ai ricavi, Iva compresa;
- debiti commerciali: valore calcolato sulla base di 90 giorni di dilazione sui costi operativi, Iva compresa.



## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

### OGGETTO D'APPALTO

#### 2.1 OFFERENTE

La Proposta in oggetto è presentata da Tea Rete Luce srl.

#### 2.2 COMMITTENTE

L'oggetto del presente documento è costituito dall'iniziativa del comune di Villimpenta (MN) (d'ora in poi per brevità SA) relativa al Project Financing per i Lavori di Riqualificazione ed Adeguamento Normativo e per la Gestione degli Impianti di Illuminazione Pubblica presenti sul Territorio Comunale.

#### 2.3 PRESTAZIONI RICHIESTE DALL'APPALTO

I servizi che costituiscono l'oggetto della concessione sono:

- Fornitura di energia elettrica;
- Riqualificazione ed Adeguamento normativo degli impianti;
- Gestione e manutenzione degli impianti.

La controprestazione a favore dell'Offerente è rappresentata da:

- un canone annuo erogato dall'Amministrazione per tutta la durata della Concessione suddiviso in quote di energia, gestione, manutenzione, e riqualificazione ed Adeguamento normativo degli impianti;

Eventuali prestazioni integrative verranno compensate a misura in base al listino prezzi allegato al punto 4.1.

Il progetto prevede una durata pari a 20 anni; date le tempistiche richieste dalla procedura di aggiudicazione è stato ipotizzato l'inizio dell'appalto il 1° gennaio 2019 e termine il 31 dicembre 2038.

#### 2.4 PRESTAZIONI PROPOSTE DALL'OFFERENTE

Il progetto tecnico presentato dal proponente prevede la realizzazione degli interventi descritti di seguito:

- interventi di efficienza energetica con la sostituzione di parte dei corpi illuminanti attuali con corpi di tecnologia a LED e sistemi di regolazione del flusso in tutto il parco impiantistico;
- sistema di telecontrollo punto-punto;
- interventi di riduzione dell'inquinamento luminoso;
- interventi di messa a norma degli impianti quali: quadri elettrici, linee elettriche, armature ed eliminazione delle situazioni di pericolo;
- ammodernamento tecnologico e funzionale degli impianti;

Le opere proposte hanno l'obiettivo adeguare gli impianti oggetto d'appalto alla normativa vigente e di ottenere risparmio energetico.





## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

### RICAVI

I ricavi sono sufficienti a garantire una redditività complessiva congrua per la Scrivente.

Tra i ricavi sono presenti inoltre gli Oneri della Sicurezza Interferenziali (considerati come "costo passante") che la scrivente ha a disposizione per gli adempimenti di cui al paragrafo specifico.

#### 3.1 QUOTA ENERGIA

L'importo remunera le quote di energia previste e determinate sulla base dello stato attuale del parco impiantistico indicato dalla relazione tecnica e sulla base dello stato futuro successivo agli interventi di riqualificazione energetica proposti.

#### 3.2 QUOTA MANUTENZIONE

Il canone per servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria viene corrisposto a fronte dell'esecuzione di 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.

In particolare è relativo agli interventi finalizzati a garantire per tutta la durata del contratto il corretto funzionamento e l'efficienza degli impianti, ad esempio: i ricambi specifici per i quali sia prevista la sostituzione periodica di alimentatori, lampade e ausiliari elettrici in base alla loro durata di vita, la pulizia degli apparecchi di illuminazione con esame a vista del loro stato di conservazione generale.

#### 3.3 QUOTA GESTIONE

Il canone per servizio di gestione viene corrisposto per le attività gestionali ed organizzative atte a svolgere tutte le attività di coordinamento e controllo della manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa anche una figura atta a svolgere attività di rappresentanza presso la SA.

#### 3.4 QUOTA RIQUALIFICAZIONE

L'importo remunera la quota di ammortamento e di interessi passivi derivante dagli investimenti previsti in offerta.

Il numero di rate annue è considerato pari alla durata dell'Appalto in quanto per la scrivente i costi saranno sostenuti fin dal primo anno e saranno associati in valore di ammortamento sulla durata complessiva dell'Appalto.

#### 3.5 TABELLA RIEPILOGO OFFERTA / RICAVI

Importi	Importi Annui	Importi Totali
Energia elettrica	€ 42.095,22	€ 841.904,34
Manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 15.187,54	€ 303.750,76
Gestione	€ 4.322,56	€ 86.451,20
Lavori	€ 25.094,69	€ 501.893,71
Oneri della sicurezza	€ 1.000,00	€ 20.000,00
Importo oneri della sicurezza esclusi	€ 86.700,00	€ 1.734.000,00
Importo oneri della sicurezza inclusi	€ 87.700,00	€ 1.754.000,00

Ria  
**Grant Thornton**  
Partner



## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

### COSTI DI GESTIONE

I costi operativi si riferiscono alla gestione tecnica e funzionale del parco impiantistico oggetto d'Appalto e ai costi di struttura organizzativa.

#### 4.1 **VETTORI ENERGETICI**

Il calcolo dei costi energetici deriva dalla valutazione dei consumi e del costo di acquisto che la scrivente 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 di proposta.

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

#### 4.2 **MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

Il costo della manutenzione ordinaria e straordinaria comprende:

##### 4.2.1 **Personale per attività di manutenzione e conduzione degli impianti (operai)**

Il personale per attività di manutenzione degli impianti 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.

##### 4.2.2 **Reperibilità**

Il costo per la reperibilità corrisponde al solo costo necessario a garantire la disponibilità di personale per interventi extra normale orario di lavoro. (Lunedì - Venerdì dalle 22:00 alle 06:00, Sabato dalle 14:00 alle 06:00 e Domenica per l'intera giornata fino alle 06:00 di mattina del Lunedì).

##### 4.2.3 **Automezzi ed attrezzature**

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

In particolare:

- ogni figura di coordinamento itinerante dedicata al controllo del regolare funzionamento degli impianti sarà dotata di proprio automezzo per garantire la massima libertà di spostamento. Nel caso in cui non sia necessaria 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 saranno organizzate in squadre da 2 (due) al fine di ottimizzare gli spostamenti e le esecuzioni delle attività programmate;
- il personale di presidio presso particolari strutture centrali può eventualmente avere a disposizione un mezzo dedicato "al sito".

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.

##### 4.2.4 **Materiali**

I costi dei materiali sono stati valutati in base alle necessità di materiali derivanti dalla normale manutenzione



## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

ordinaria e conservativa delle apparecchiature in campo nel rispetto dei limiti imposti dal capitolato e delle offerte migliorative proposte dalla Scrivente.

### 4.2.5 Prestazioni da terzi

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.

### 4.2.6 Costi Vari di Commessa

I costi vari comprendono: la quota parte per la gestione delle sedi attualmente operative sul territorio e di nuova realizzazione come da eventuale proposta in offerta tecnica; costi relativi all'attivazione e successiva gestione del Call Center.

## 4.3 GESTIONE DI COMMESSA

### 4.3.1 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 e straordinaria, compresa anche una figura atta a svolgere attività di rappresentanza presso la Stazione Appaltante.

## 4.4 COSTI CONNESSIONE TLC

I costi di connessione del TLC sono i costi per la gestione del sistema di telecontrollo.

## 4.5 SPESE GENERALI AZIENDALI

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

Il valore evidenziato pari ad una incidenza di circa il **5,00% rispetto ai ricavi** 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.

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

## 4.6 COSTI DELLA SICUREZZA PROPRI DELL'IMPRESA (CS) INERENTI LA GESTIONE

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.

La dotazione standard per ogni risorsa operativa o di coordinamento consente di definire il costo proprio della sicurezza in base alle ore di lavoro: 800,00 € / uomo / anno.

## 4.7 ONERI DELLA SICUREZZA (OS) 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.



Project Financing per i Lavori di Riqualificazione ed  
Adeguamento Normativo e per la Gestione degli Impianti di  
Illuminazione Pubblica presenti sul Territorio Comunale di  
Villimpenta (MN)



## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

### 4.8 **TABELLA RIEPILOGO COSTI DI GESTIONE**

COSTI DI GESTIONE		
Energia elettrica	€	443.107,55
Costo Manutenzione Ordinaria	€	106.311,00
Costo Manutenzione Straordinaria	€	45.564,38
Costo di gestione della commessa	€	43.225,60
Spese generali	€	87.700,00
Costi connessione TLC	€	8.550,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€</b>	<b>734.458,52</b>





## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

### 5 COSTI DI INVESTIMENTO

#### 5.1 COSTI DI INVESTIMENTO

Il costo per gli interventi iniziali è stato valutato in base ad una attenta analisi delle richieste della SA e delle proposte della Scrivente.

Per valutare in modo corretto i costi associati a questa attività si deve evidenziare che l'esborso economico per la realizzazione degli interventi sarà completamente in carico all'Aggiudicatario durante il primo anno di gestione, mentre lo stesso sarà poi ripagato dalla Stazione Appaltante con una quota del canone annuo.

Il costo dell'opera è determinato dalla somma delle seguenti quote:

INVESTIMENTI		
INVESTIMENTO 1 - Opere illuminazione pubblica	€	445.895,60
INVESTIMENTO 2 - Costo di progettazione esecutiva e gestione cantiere	€	14.000,00
INVESTIMENTO 3 - Spese per gara	€	11.314,60
INVESTIMENTO 4 - Oneri della sicurezza	€	6.688,43
INVESTIMENTO 5 - Spese procedura gara	€	16.000,00
INVESTIMENTO 6 - Riscatto di 235 punti luce Enel Sole	€	11.750,00
TOTALE INVESTIMENTI	€	505.648,63



## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

### 6 FABBISOGNO FINANZIARIO E PROSPETTI DI SINTESI DEL PEF (C.D.G.)

#### 6.1 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 esclusa esso risulta pari a € 505.648,63.

La struttura finanziaria ipotizzata nel presente piano si basa su un rapporto debt to equity pari a 35/65:

- capitale proprio: € 328.671,61;
- mutuo bancario: € 176.977,02.

#### 6.2 CAPITALE PROPRIO

Come indicato nel piano economico finanziario, il fabbisogno finanziario per la realizzazione del progetto viene sostenuto per il 65 % con capitale proprio.

Il fabbisogno di cassa nell'arco della gestione viene gestito tramite cash pooling.

#### 6.3 MUTUO BANCARIO

Il piano di rimborso del mutuo bancario è effettuato mediante il calcolo di una rata costante in funzione dei seguenti valori:

- Valore degli investimenti per opere: € 176.977,02;
- Anni di durata mutuo: 5 anni;
- Tipologia di rata: semestrale posticipata;
- Tasso d'interesse: 1%;
- Metodo di calcolo: "francese standard", cioè a rata costante con quota interessi decrescente

#### 6.4 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 dall'Amministrazione. I costi di esercizio sono costituiti dai costi per l'acquisto dell'E.E., dai costi di manutenzione ordinaria e programmata, 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, salvo il primo anno di gestione in cui non si sono ancora concretizzati al 100% i risparmi. 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.

#### 6.5 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 2019 in relazione al rimborso della quota capitale del mutuo, fino alla totale estinzione nel 2023.

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

All'ultimo anno tutti i crediti risultano incassati e tutti i debiti sono pagati.



## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

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.

### 6.6 FLUSSI DI CASSA, VALUTAZIONE FINANZIARIA

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 dell'appalto assume una particolare rilevanza poiché occorre verificare se la fase di conduzione tecnica ed economica dell'impianto 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.

### 6.7 PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICI

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 nel 7%.

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.

Tabella INDICATORI DI SINTESI DEL PROGETTO

Descrizione	Valore
VAN di progetto	€ 3.496,52
TIR di progetto	7,10 %
B.E.P.	2038

I prospetti riportano inoltre i flussi di cassa per l'azionista (Free Cash Flow To Equity), durante la vita del progetto.

Tali flussi mostrano un TIR pari al 11,68% e un VAN, calcolato con tasso di attualizzazione pari al costo del capitale proprio (8%), di € 162.987,00.

### 6.8 PRINCIPALI INDICATORI FINANZIARI

Il DSCR (Debt Service Cover Ratio) esprime la capacità delle fonti di finanziamento attive di ripagare il flusso



## 5.2 - RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF

di cassa richiesto dal debito. L'indicatore è calcolato come rapporto tra il flusso di cassa disponibile per il debito e il flusso di cassa complessivo richiesto dal debito, durante il periodo di rimborso considerato.

Il DSCR medio risulta pari a 1,158 indicando un buon livello di sostenibilità finanziaria del progetto.

L'indicatore LLCR (Long Life Cover Ratio), calcolato come rapporto fra valore attuale dei flussi di cassa disponibili per il debito e il debito residuo del finanziamento, mostra un valore medio pari a 1,428.

## 6.9 PROSPETTI DI SINTESI

---

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.



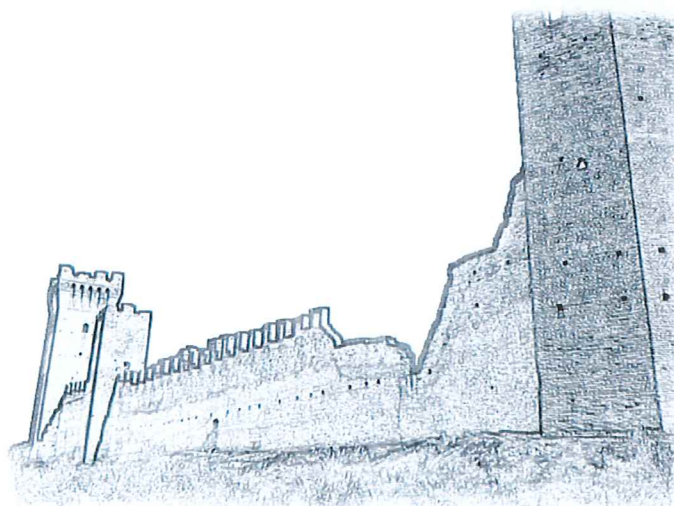


# COMUNE DI VILLIMPENTA

Regione Lombardia – Provincia di Mantova

via Roma, 26 – 46039 Villimpenta (MN)

## Project Financing per i Lavori di Riqualificazione ed Adeguamento Normativo e per la Gestione degli Impianti di Illuminazione Pubblica presenti sul Territorio Comunale di Villimpenta (MN)



Gruppo Tea



Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Tea S.p.A.  
Sede legale: 3, Via Taliercio - 46100 MANTOVA  
tel. 0376 412.1- fax 0376 412.109  
C.F. P.I. R.I. Mantova 02399890207  
REA CCIAA 249554

ELABORATO

### INDICAZIONE COSTI SOSTENUTI PER LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

**5.3**

SUPPORTO TECNICO



DATA

**LUGLIO 2018**

SCALA

- : -

REVISIONE

**00**

PROPRIETÀ RISERVATA DI Tea Reteluce srl - E NON PUO' ESSERE RICOPIATO, RIPRODOTTO O MOSTRATO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

  
**Teareteluce**  
L'Amministratore Delegato  
(Davide Bonfietti)



Project Financing per i Lavori di Riqualificazione ed Adeguamento  
Normativo e per la Gestione degli Impianti di Illuminazione Pubblica  
presenti sul Territorio Comunale di Villimpenta (MN) –



5.3 – DICHIARAZIONE SPESE DI GARA

Spett.  
COMUNE DI VILLIMPENTA  
Via Roma, 26 Villimpenta  
Mantova – 46039

Oggetto: PROJECT FINANCING PER I LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE DEL COMUNE

Il sottoscritto Davide Bonfietti, nato a Mantova il 18 giugno 1978 e residente a Carpi (MO) in via Longhena, 16, codice fiscale BNFDVD78H18E897X, nella sua qualità di Amministratore Delegato di TEA RETELUCE SRL, con sede legale in via Taliercio, 3 a Mantova (MN), codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Mantova 02399890207,

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'articolo 76 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, nonché della decadenza dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della dichiarazione non veritiera, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della medesima (art. 75 DPR 28 dicembre 2000, n. 445):

DICHIARA

che le spese sostenute per la predisposizione del progetto di fattibilità proposto, comprendenti l'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta, sono pari ad euro € 11.314,60.

Data 22/2/18

  
Teareteluce srl  
L'amministratore Delegato  
(Davide Bonfietti)