



PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15  
DEL D. LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



REVOLUTION

## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Intervento di

*“Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici”*

2



REGENERATION

RESPONSIBLE



PROPONENTE

**CMF**  
Consorzio stabile



Via Trieste, 49/53  
35121 Padova – Italy

T +39 049 8764989  
F +39 049 8251186  
E info@dfaudit.com

[www.dfaudit.com](http://www.dfaudit.com)

Spettabile  
**Consorzio Stabile CMF**  
Via U. Poli, 4  
40069 – Zola Predosa (BO)

**Asseverazione, ai sensi dell'art. 183 c. 15 e c. 9 del D. Lgs. 50/2016, del Piano Economico-Finanziario da Voi redatto per la presentazione di una proposta di concessione per la "Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici" ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D. Lgs. 50/2016**

*Gentili Signori,*

in relazione a quanto in oggetto, nonché alla relativa documentazione (inclusa la relazione accompagnatoria al Piano Economico-Finanziario) e ai dati che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue.

*Premesso che:*

- a) Consorzio Stabile CMF ("Proponente") ha deciso di presentare un'offerta ("Proposta") ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D. Lgs. 50/2016 ("Legge") per la stipula di un contratto di concessione per la "Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) – "Ente" - e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici";
- b) La Proposta ("Progetto") include i seguenti servizi: i) la progettazione definitiva/esecutiva degli interventi; ii) la realizzazione degli interventi; iii) la gestione degli interventi realizzati anche mediante interventi di manutenzione straordinaria onnicomprensiva; iv) la gestione dei servizi di manutenzione preventiva, programmata e correttiva dei beni, compresa la somministrazione del combustibile per riscaldamento e altri usi termici, dell'energia elettrica degli edifici; v) la manutenzione straordinaria a

richiesta sui beni non oggetto di intervento iniziale; vi) la consulenza gestionale diretta all'integrazione di tutti i servizi elencati ai punti precedenti (ad esempio: l'implementazione e l'aggiornamento dell'anagrafe tecnico-patrimoniale, la gestione del sistema informativo per il controllo e la programmazione delle manutenzioni, la gestione del *call center* e di quant'altro elencato nel progetto di fattibilità e nel capitolato di gestione);

- c) L'implementazione del Progetto avverrà mediante costituzione di una società di progetto da parte del Promotore per lo sviluppo dell'operazione;
- d) Il Proponente ha predisposto un piano economico-finanziario ("Piano") del Progetto allegato alla presente e l'ha sottoposto alla società di Revisione ed Organizzazione Contabile DF Audit S.p.A. ("DF Audit") per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 183, comma 9, della Legge;

*ciò premesso,*

DF Audit assevera l'allegato Piano predisposto dal Proponente attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- dei ricavi per canoni che il Proponente intende chiedere all'Ente per l'affidamento della concessione;
- del costo complessivo del Progetto;
- della struttura finanziaria proposta;
- del tempo previsto per la progettazione, l'esecuzione dei lavori e l'avvio della gestione;
- della durata della concessione;
- dei tempi di pagamento ed incasso proposti e dei conseguenti flussi di cassa attesi della gestione dell'opera.

DF Audit ha inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel Piano con la bozza di Convenzione e con le informazioni riportate nella relazione accompagnatoria.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, DF Audit ha applicato i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili integrati dai documenti emanati e raccomandati dallo IAASB, in particolare dal documento ISAE *International Standards on Assurance Engagements 3400 "The examination of prospective financial information"*.

Vi assumete ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei dati del Progetto e dei documenti presentati a supporto dello stesso nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata a DF Audit ai fini della redazione di quanto in oggetto.

La presente asseverazione Vi è resa con l'espresso avvertimento che:

- DF Audit svolge la sua attività in veste di società di revisione, soggetto che, in conformità all'art. 183 c. 9 della Legge, è deputato al rilascio della relazione di asseverazione del Piano;
- DF Audit non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione del Progetto, di competenza dell'Ente.

Padova, 27 luglio 2020

**DF Audit S.p.A.**



Gian Luca Tognon  
Socio



## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA



## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AMBITO DI INTERVENTO ED AREE INTERESSATE</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>CARATTERISTICHE DEL PROGETTO</b> .....	<b>6</b>
3.1	descrizione del progetto .....	6
3.2	investimenti previsti, costi e cronoprogramma di realizzazione .....	9
3.3	modello di gestione previsto .....	11
<b>4</b>	<b>MAIN ASSUMPTIONS DEL PIANO</b> .....	<b>13</b>
4.1	principali ipotesi previsionali .....	13
4.2	sales .....	14
4.3	opex .....	15
<b>5</b>	<b>RISULTATI DEL PIANO</b> .....	<b>15</b>
5.1	conto economico previsionale .....	16
5.2	stato patrimoniale previsionale .....	18
5.3	cash flow statement previsionale .....	20
5.4	main ratio di valutazione dell'investimento .....	22





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



## 1 PREMESSA

Il presente documento ha l'obiettivo di fornire gli elementi per una valutazione delle ricadute e degli impatti Economico-Finanziari al fine di dimostrare la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto che il Consorzio Stabile C.M.F., in qualità di "Soggetto Proponente", intende presentare alla Città Metropolitana di Catania (CT) (nel seguito anche "Amministrazione Concedente" o "Concedente").

L'intervento - che verrà proposto attraverso il ricorso ad una procedura di Project Financing ex art. 183, comma 15 D. Lgs 50/2016 (da qui in poi anche "Codice") – ha ad oggetto la "*Riqualificazione e efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici*" (nel seguito anche "Intervento" o "Opera").

Tale proposta prevede l'affidamento dei lavori per la riqualificazione tecnologica ed energetica di **120 edifici di proprietà dell'Amministrazione Concedente**, l'adeguamento funzionale e normativo e l'ottimizzazione degli impianti, compresa la gestione delle attività di manutenzione e fornitura di energia e combustibili, mediante l'operazione di Project Financing suddetta.

In particolare l'intervento riguarderà:

➔ con **riferimenti ai lavori**:

- ➔ la riqualificazione energetica degli edifici;
- ➔ la realizzazione di interventi di manutenzione, di adeguamento e di miglioramento dell'efficienza;
- ➔ la messa in sicurezza degli impianti;
- ➔ l'adeguamento alle normative esistenti.

➔ con **riferimento ai servizi**:

- ➔ la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti;
- ➔ la fornitura dei vettori energetici;
- ➔ la gestione e conduzione degli impianti, tramite: fornitura dei materiali di uso e consumo, servizio di reperibilità e pronto intervento, gestione informativa del processo manutentivo e servizi di consulenza gestionale.

La finalità del presente progetto, pertanto, è quella di effettuare una serie di migliorie agli edifici della Città Metropolitana di Catania, sia dal punto di vista strettamente energetico ed economico, tramite lo sfruttamento delle possibili F.E.R. (Fonti di Energia Rinnovabile), che da un punto di vista funzionale, migliorando l'affidabilità e la sicurezza degli impianti.





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



## 2 AMBITO DI INTERVENTO ED AREE INTERESSATE



Figura 1 – Catania (CT)

L'intervento andrà ad interessare l'intera Città Metropolitana di Catania. La città metropolitana di Catania è una città metropolitana italiana di 1.116.168 abitanti e comprende i 58 comuni dell'ex provincia regionale di Catania con una superficie di 3.553 km<sup>2</sup>, amministrativamente denominata dal 2014 "Libero Consorzio Comunale di Catania" in seguito alla soppressione delle province, è stata una delle nove province siciliane. In ottemperanza alla legge regionale del 4 agosto 2015, la provincia di Catania ha cessato di esistere per essere sostituita dalla città metropolitana di Catania. Affacciata a est sul mar Ionio, confinava a nord con la ex provincia di Messina (limite segnato in buona parte dal corso del fiume Alcantara), a ovest con la ex provincia di Enna e la ex provincia di Caltanissetta, a sud con la ex provincia di Ragusa e la ex provincia di Siracusa.

Un breve inquadramento climatico dell'area è opportuno ai fini di una più puntuale valutazione degli obiettivi della presente proposta. La città metropolitana di Catania offre una grande varietà climatica in conseguenza dell'altitudine e della vicinanza o lontananza dalla costa. Nelle zone etnee e sulle propaggini dei Nebrodi è frequente la neve al di sopra dei 1.200 metri s.l.m. nel periodo invernale e le precipitazioni, nel loro complesso, raggiungono anche i 1.300 mm.

Le temperature medie annue si mantengono tra 17 e 19 °C. L'area pianeggiante presenta inoltre una forte escursione termica notte-giorno in tutte le stagioni; ciò, a volte, è causa di intense nebbie improvvise che avvolgono tutta l'area sud-occidentale della provincia. Questa è una delle zone più calde della Sicilia, d'estate infatti le temperature medie di Catania e dei paesi dell'hinterland si aggira sui 35 °C e durante le intense ondate di calore la temperatura sfiora i 48 °C. L'opposto avviene durante le serene notti invernali quando il termometro riesce a scendere fino a -5 °C anche in pianura (una vera eccezione per l'isola).

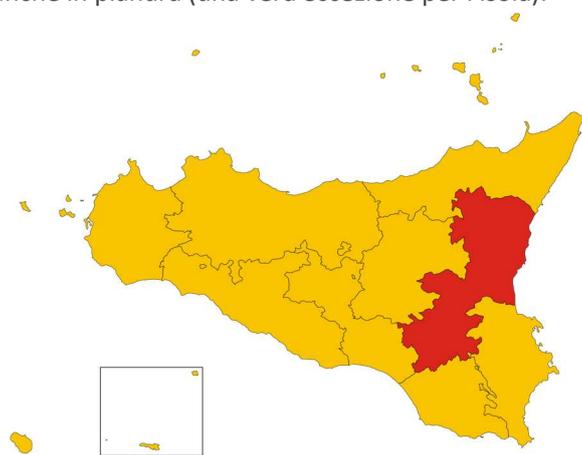


Figura 2 - Panoramica dell'area oggetto di intervento

Di seguito vengono riportati, nel dettaglio, tutti i Comuni interessati dalla realizzazione dell'intervento:





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



### COMUNI METROPOLITANI INTERESSATI DALLA PROPOSTA

COMUNE	ALTITUDINE S.L.M. [m]	GRADI GIORNO	ZONA CLIMATICA	STAGIONE DI RISCALDAMENTO CONVENZIONALE	TEMPERATURA ESTERNA DI PROGETTO INVERNALE [°C]	TEMPERATURA ESTERNA DI PROGETTO ESTIVA [°C]
ACIREALE	161	978	C	15 novembre – 31 marzo	+4,1	32,7
ADRANO	560	1438	D	1° novembre – 15 aprile	+1,8	30,4
BELPASSO	551	1429	D	1° novembre – 15 aprile	+1,9	30,5
BIANCAVILLA	515	1391	C	15 novembre – 31 marzo	+2,1	30,7
BRONTE	760	1648	D	1° novembre – 15 aprile	+0,7	29,3
CALTAGIRONE	608	1398	C	15 novembre – 31 marzo	-0,6	33,5
CATANIA	7	833	B	1° dicembre – 31 marzo	+5,0	33,6
GIARRE	81	935	C	15 novembre – 31 marzo	+4,6	33,2
GRAMMICHELE	520	1304	C	15 novembre – 31 marzo	-0,1	34,0
GRAVINA DI CATANIA	355	1202	C	15 novembre – 31 marzo	+3,0	31,6
LINGUAGLOSSA	550	1760	D	1° novembre – 15 aprile	+1,9	30,5
MASCALUCIA	420	1271	C	15 novembre – 31 marzo	+2,6	31,2
MILITELLO IN VAL DI CATANIA	413	1284	C	15 novembre – 31 marzo	+0,5	34,6
MINEO	511	1293	C	15 novembre – 31 marzo	-0,1	34,0
NICOLOSI	700	1663	D	1° novembre – 15 aprile	+1,0	29,6
PALAGONIA	200	1085	C	15 novembre – 31 marzo	+3,9	32,5
PATERNÒ	225	1087	C	15 novembre – 31 marzo	+3,7	32,3
PEDARA	610	1568	D	1° novembre – 15 aprile	+1,5	30,1
RAMACCA	270	1040	C	15 novembre – 31 marzo	+3,5	32,1
RANDAZZO	765	1934	D	1° novembre – 15 aprile	+0,6	29,2
RIPOSTO	8	857	B	1° dicembre – 31 marzo	+5,0	33,6
SAN GIOVANNI LA PUNTA	350	1197	C	15 novembre – 31 marzo	+3,0	31,6
SANTA MARIA DI LICODIA	442	1340	C	15 novembre – 31 marzo	+2,5	31,1
SANT'AGATA LI BATTIATI	320	1083	C	15 novembre – 31 marzo	+3,2	31,8
SCORDIA	150	1032	C	15 novembre – 31 marzo	+4,2	32,8
TRECASTAGNI	586	1445	D	1° novembre – 15 aprile	+1,7	30,3
TREMESTIERI ETNEO	400	1250	C	15 novembre – 31 marzo	+2,7	31,3
VIZZINI	586	1478	D	1° novembre – 15 aprile	-0,5	33,6

Le azioni che verranno considerate mirano a riqualificare gli ambienti e le aree oggetto di intervento mediante opere che consentiranno la riduzione dei consumi energetici, così da comportare un notevolissimo risparmio energetico ed economico. L'intervento in oggetto si inserisce a livello di sostenibilità economica finanziaria all'interno di una Procedura di Finanza di Progetto di cui all'Art.183 del Dlgs. 50/2016.





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



## 3 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

### 3.1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'iniziativa proposta consiste, come su anticipato, nell'attuazione degli interventi e dei lavori di riqualificazione e efficientamento energetico di alcuni edifici comunali nella Città Metropolitana di Catania, nonché nella erogazione del servizio di gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti, ivi compresa la fornitura di energia e l'adeguamento normativo degli impianti.

Il progetto intende realizzare i seguenti obiettivi:

- ➔ Aumentare l'efficienza energetica degli edifici oggetto della proposta, che comporteranno un risparmio di energia termica, rispetto all'attuale *baseline*, pari a 11,1% e una riduzione delle emissioni inquinanti emesse in atmosfera del 18,7%;
- ➔ Incrementare la funzionalità, anche ad esempio espandendo la superficie servita da un impianto di climatizzazione centralizzato;
- ➔ Aumentare il comfort, attraverso sensori che monitorino umidità, temperatura e illuminamento di ciascun ambiente;
- ➔ Incrementare l'affidabilità e la sicurezza degli impianti, migliorandone le performance e riducendo le possibilità di disservizi;
- ➔ effettuare l'adeguamento alle normative vigenti.

Gli interventi mirati all'efficientamento energetico, possono essere suddivisi nelle seguenti macrocategorie:

- ➔ riqualificazione degli impianti termici. Tale intervento ha l'obiettivo principale di incrementare le prestazioni dell'impianto e favorire un uso più razionale dell'energia tale da conseguire risparmi energetici, minore spesa per i combustibili e minori emissioni di CO2 in atmosfera.
- ➔ riqualificazione degli impianti elettrici, finalizzato ad un uso più razionale dell'energia tramite il ricorso a fonti rinnovabili di produzione dell'energia elettrica, tale da conseguire risparmi energetici, minore spesa per i combustibili e minori emissioni di CO2 in atmosfera, in modo da garantire una riduzione degli sprechi, ossia degli utilizzi impropri delle apparecchiature quando queste non sono utilizzate.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Proponente ha l'obiettivo di garantire un **miglioramento della qualità del servizio di manutenzione**, oltre al conseguimento di un risparmio energetico ed economico, nel rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti e delle esigenze dell'utenza.

Gli edifici di proprietà dell'Amministrazione Concedente ed oggetto dell'intervento sono distribuiti sull'intero territorio comunale e coinvolgono una volumetria lorda di oltre 2,3 milioni di m<sup>3</sup>:

N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	COMUNE	COMBUSTIBILE CENTRALE TERMICA	VOLUME LORDO [m <sup>3</sup> ]
1	ISS Majorana-Meucci	Via Galvani	Acireale	GASOLIO	17.485,14
2	IIS F. Brunelleschi	Via Verga/Guicciardini	Acireale	GASOLIO	30.256,00
3	IIS F. Brunelleschi - Succursale	C.so Umberto	Acireale	METANO	8.932,00
4	IISS Galileo Ferraris	Via Trapani	Acireale	GASOLIO	32.958,00
5	Liceo Classico Scientifico Gulli Pennisi	Via Mario Arcidiacono	Acireale	METANO	15.709,45
6	Liceo Statale Archimede	Via Ludovico Ariosto	Acireale	GASOLIO	32.928,75
7	Liceo Regina Elena	Via Collegio Pennisi	Acireale	GASOLIO	6.428,00
8	Istituto Tecnico Superiore P.Branchina (plesso Nord)	Via P. Simone	Adrano	METANO	23.303,00
9	Istituto Tecnico Superiore P.Branchina (plesso Sud)	Via P. Simone	Adrano	METANO	23.303,00



**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA



N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	COMUNE	COMBUSTIBILE CENTRALE TERMICA	VOLUME LORDO [m <sup>3</sup> ]
10	Liceo Ginnasio Statale Verga	Via Salvo D'Acquisto	Adrano	METANO	28.217,18
11	Liceo Ginnasio Statale Verga - Succursale	Via Donatello	Adrano	METANO	15.100,00
12	IIS Benedetto Radice	Via Trapani	Adrano	METANO	2.512,08
13	ITIS G. Ferraris	Via L. Sciascia	Belpasso	METANO	37.894,91
14	IIS M. Rapisardi - Ist. Tecnico Tecnologico	Via G. B. Vico	Biancavilla	METANO	3.150,18
15	IIS M. Rapisardi - Liceo Scienze Umane	Via S. Placido	Biancavilla	METANO	12.085,51
16	I.P.S.I.A. "Efesto"	Viale dei Fiori	Biancavilla	METANO	3.636,00
17	IS Ven. Ignazio Capizzi	Viale Kennedy	Bronte	METANO	9.278,86
18	IS Ven. Ignazio Capizzi	C.so Umberto	Bronte	METANO	24.991,00
19	IISS Benedetto Radice	Via Sarajevo	Bronte	METANO	28.680,00
20	IPSIA/IPSA Mazzei	Viale della Regione	Bronte	GASOLIO	22.629,24
21	IIS Cucuzza-Euclide - ex Ist. Basile	Via Mario Scelba 5	Caltagirone	METANO	36.395,00
22	IIS Cucuzza-Euclide - ex ITI Euclide	Via Mario Scelba 1	Caltagirone	METANO	33.741,50
23	IS Secusio	Via Madonna della Via 5A	Caltagirone	GASOLIO	36.318,00
24	IIS Carlo Alberto Dalla Chiesa - Sede	Via Santa Maria di Gesù	Caltagirone	METANO	22.630,00
25	IIS Carlo Alberto Dalla Chiesa - Succursale	Via Santa Maria di Gesù	Caltagirone	GASOLIO	7.784,00
26	IIS Majorana-Arcoleo - ex Arcoleo	Via Autonomia	Caltagirone	METANO	32.546,00
27	IIS Majorana-Arcoleo - ex Majorana	Via Piersanti Mattarella	Caltagirone	METANO	35.766,00
28	IIS Majorana-Arcoleo - ex Majorana - Palestra	Via Piersanti Mattarella	Caltagirone	METANO	6.741,00
29	Ist. D'arte per la ceramica	Via Ex Matrice 153	Caltagirone	METANO	25.224,00
30	Uffici Città Metropolitana e Museo ex caserma dei Carabinieri-		Caltagirone	GASOLIO	8.422,00
31	IIS Cucuzza Euclide - Succursale Balatazze		Caltagirone	GASOLIO	2.164,00
32	Liceo Statale Turrisi Colonna-	Via Fabio Filzi 24	Catania	GASOLIO	29.457,60
33	Liceo Scientifico Galileo Galilei - Ala Nuova	Via Vescovo Maurizio	Catania	GASOLIO	9.154,00
34	Liceo Scientifico Galileo Galilei - Plesso Vecchio	Via Vescovo Maurizio	Catania	GASOLIO	23.140,00
35	Liceo Scientifico Galileo Galilei - Plesso Basso	Via Vescovo Maurizio	Catania	GASOLIO	3.586,23
36	IIS Marconi-Mangano - Ala Nuova	Via Vescovo Maurizio	Catania	GASOLIO	5.734,95
37	IIS Marconi-Mangano - Plesso Basso	Via Vescovo Maurizio	Catania	GASOLIO	21.444,00
38	IIS Marconi-Mangano - Plesso Alto	Via Vescovo Maurizio	Catania	GASOLIO	8.060,58
39	IIS Fermi-Eredia	Via Passo Gravina	Catania	GASOLIO	37.000,00
40	IIS Marconi-Mangano	Via Enrico Besana 12	Catania	GASOLIO	40.638,00
41	Liceo Statale Lombardo Radice-	Via Imperia	Catania	GASOLIO	38.865,00
42	Convitto Cutelli	Via Vittorio Emanuele	Catania	GASOLIO	47.124,00
43	IIS Fermi-Eredia	Via del Bosco	Catania	GASOLIO	2.694,60
44	IIS Fermi-Eredia - Plesso Vecchio-	Via del Bosco	Catania	GASOLIO	28.438,00
45	I.T. Aeronautico Statale "Arturo Ferrarin"	Via Galermo	Catania	GASOLIO	24.978,24
46	I.T. Aeronautico Statale "Arturo Ferrarin" - Plesso Nuovo	Via Galermo	Catania	GPL	6215,63
47	IIS Carlo Gemmellaro	C.so Indipendenza	Catania	GASOLIO	49.760,00
48	IIS G.B. Vaccarini	Via Orchidea	Catania	METANO	42.891,00
49	ITI Archimede	Viale Regina Margherita	Catania	GASOLIO	42.698,00

Il presente elaborato è opera dell'ingegnere e costituisce oggetto di diritto d'autore tutelato dagli art. 2575 e segg. c.c. e della legge 633/41 e successive modifiche ed integrazioni. Ogni violazione (riproduzione dell'opera, anche parziale o in forma riassuntiva o per stralcio, imitazione, contraffazione, ecc.) sarà perseguita penalmente.



**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA



N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	COMUNE	COMBUSTIBILE CENTRALE TERMICA	VOLUME LORDO [m³]
50	Istituto Tecnico "S.Cannizzaro"	Via Carlo Pisacane	Catania	GASOLIO	87.000,00
51	ISIS Duca degli Abruzzi - Politecnico del Mare	Viale Artale Aragona	Catania	GASOLIO	36.059,04
52	Liceo Classico Statale Mario Cutelli	Via Firenze	Catania	METANO	27.527,00
53	Liceo Classico N. Spedalieri-	Via Annibale Ricò	Catania	GASOLIO	37.216,80
54	Liceo Scientifico Statale E. Boggio Lera	Via Vittorio Emanuele	Catania	METANO	41.541,00
55	Liceo Scientifico Statale E. Boggio Lera - Succursale	C.so Indipendenza	Catania	METANO	13.379,65
56	Liceo Scientifico e Linguistico "Principe Umberto di Savoia"	Via Chisari	Catania	GASOLIO	31.260,00
57	I.P.S.S.E.O.A. Karol Wojtyla	Via Raccuglia	Catania	GASOLIO	7.020,00
58	I.P.S.S.E.O.A. Karol Wojtyla	Via Anfuso	Catania	GASOLIO	8.376,00
59	I.P.S.S.E.O.A. Karol Wojtyla	Via Litterio Lizio Bruno	Catania	METANO	9.519,00
60	Liceo Artistico Statale Emilio Greco	Via Mavilla	Catania	GASOLIO	13.213,30
61	IS De Felice Giuffrida-Olivetti-	Piazza Roma	Catania	GASOLIO	13.075,80
62	IS De Felice Giuffrida-Olivetti - Succursale	Via del Bosco	Catania	METANO	7.685,00
63	Edificio "S. Martino Pardo"	Via Randazzo	Catania	METANO	23.709,00
64	Edificio "S. Martino Pardo" - Palestra	Via Randazzo	Catania	METANO	2.223,39
65	I.R.I.S.S. Francesca Morvillo	Via Biancavilla	Catania	METANO	7.891,00
66	Liceo Artistico Statale M. M. Lazzaro	Via Generale Ameglio	Catania	GASOLIO	37.877,00
67	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo E1	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	3.198,00
68	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo E2	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	4.147,00
69	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo E3	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	3.827,00
70	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo E4	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	3.998,00
71	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo E5	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	18.337,00
72	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo E6	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	7.514,00
73	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo E7	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	3.878,00
74	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo C1	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	40.417,00
75	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo C2	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	7.266,00
76	Centro Fieristico "Ciminiera" - Corpo C3	Piazzale Rocco Chinnici	Catania	METANO	5.172,00
77	IISS A.M. Mazzei-Majorana-Sabin - Lato Scuola	Via Principe di Piemonte	Giarre	GASOLIO	5.943,00
78	IISS A.M. Mazzei-Majorana-Sabin - Lato Convitto	Via Principe di Piemonte	Giarre	GASOLIO	15.512,00
79	IISS A.M. Mazzei-Majorana-Sabin - Lato Uffici	Via Principe di Piemonte	Giarre	GASOLIO	4.789,00
80	IIS Amari	Via Padre Ambrogio	Giarre	GASOLIO	18.284,00
81	IIS Amari - Palestra	Via Padre Ambrogio	Giarre	METANO	5.894,11
82	Liceo Statale Leonardo	Via Veneto 91	Giarre	GASOLIO	35.383,70
83	I.P.S.S.A.R. G. Falcone	Via Veneto	Giarre	GASOLIO	16.516,44
84	IIS E. Fermi - R. Guttuso	Via N. Maccarrone	Giarre	GASOLIO	30.478,00
85	IIS E. Fermi - R. Guttuso	Via Trieste	Giarre	GASOLIO	23.506,20
86	IISS A.M. Mazzei-Majorana-Sabin	Corso Europa	Giarre	METANO	23.244,44
87	Istituto Tecnico Economico G. Arcoleo	Via Luigi Einaudi 5	Grammichele	METANO	21.981,00
88	Liceo Artistico Regionale - Raffaele Libertini	Via Luigi Einaudi 5	Grammichele	METANO	7.994,73
89	IIS Lombardo Radice - Succursale	Via Zangrì	Gravina di Catania	METANO	9.985,00
90	IIS Michele Amari	Via Vignazza	Linguaglossa	GASOLIO	13.566,54
91	IISS C. Marchesi - Polivalente	Via Case Nuove	Mascalucia	METANO	9.510,00
92	IISS C. Marchesi - PT e P1	Via De Gasperi	Mascalucia	METANO	20.264,00
93	IISS Ettore Majorana	C.da Mole	Militello	GASOLIO	30.271,00
94	IPSSAR	Via Corrado Luigi Guzzanti	Mineo	METANO	2.604,00

Il presente elaborato è opera dell'ingegno e costituisce oggetto di diritto d'autore tutelato dagli art.2575 e segg. c.c. e della legge 633/41 e successive modifiche ed integrazioni. ogni violazione (riproduzione dell'opera, anche parziale o in forma riassuntiva o per stralcio, imitazione, contraffazione, ecc.) sarà perseguita penalmente.



## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	COMUNE	COMBUSTIBILE CENTRALE TERMICA	VOLUME LORDO [m <sup>3</sup> ]
95	IPSSAR Rocco Chinnici	Via Aldo Moro	Nicolosi	GPL	2180,64
96	IPSSAR Rocco Chinnici	Via Gemmellaro	Nicolosi	METANO	3.421,60
97	IIS Ramacca-Palagonia	Via Pitagora	Palagonia	GASOLIO	5.920,00
98	IIS Ramacca-Palagonia	Piazza Dante	Palagonia	GASOLIO	7.728,00
99	Liceo Statale De Sanctis - Ala Nuova	Via Fogazzaro	Paternò	METANO	3.024,00
100	Liceo Statale De Sanctis	Via Fogazzaro	Paternò	METANO	23.446,00
101	Istituto Tecnico Statale G. Russo- <sup>1</sup>	Via Parini	Paternò	GASOLIO	20.091,73
102	IIS Mario Rapisardi	Via degli Studi	Paternò	METANO	12.881,60
103	Liceo Scientifico Statale E. Fermi	Corso del Popolo	Paternò	GASOLIO	15.565,00
104	IIS Francesco Redi	Via Lucania	Paternò	METANO	9.679,39
105	IPSSAR Rocco Chinnici	Via Ara di Giove	Pedara	METANO	6.129,00
106	IIS Ramacca-Palagonia	Via Fastucheria	Ramacca	METANO	20.451,00
107	IIS Enrico Medi	Via Papa Giovanni Paolo II	Randazzo	METANO	27.130,00
108	IIS Enrico Medi - Liceo Classico Don Gavina	Piazza San Benedetto	Randazzo	METANO	7.874,00
109	IIS Enrico Medi - Plesso Mazzei	Viale dei Caduti	Randazzo	METANO	2.964,00
110	IPSSAR G. Falcone	Corso Sicilia	Riposto	METANO	15.862,42
111	ISIS Colajanni	Via Pio La Torre	Riposto	GASOLIO	31.546,00
112	IIS M. Amari - Liceo Scienze Umane - Palazzo Granata	Via F. Crispi	Riposto	METANO	9.541,75
113	Liceo Artistico Statale Emilio Greco	Piazza Vittorio Veneto	Sant'Agata li Battiati	METANO	1.840,00
114	IISS Ettore Majorana	Via Luigi Capuana	Scordia	GASOLIO	42.707,00
115	Polivalente		San Giovanni la Punta	GASOLIO	110.020,00
116	IPSSAR Rocco Chinnici	Via Principessa Mafalda	Santa Maria di Licodia	METANO	1.530,20
117	IPSSAR Rocco Chinnici	Via Regina Margherita	Santa Maria di Licodia	METANO	6.919,00
118	IPSSAR Rocco Chinnici	Corso Sicilia	Trecastagni	METANO	6.500,00
119	Centro Direzionale Nuovaluce - Plesso ex Coge	Via Nuovaluce	Tremestieri Etneo	METANO	19.793,00
120	IISS Ettore Majorana	Viale Buccheri	Vizzini	GASOLIO	14.800,00

### 3.2 INVESTIMENTI PREVISTI, COSTI E CRONOPROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

L'investimento necessario per la realizzazione dell'intervento è pari a € **6.217.450**, che, comprensivo dell'IVA indetraibile sulla direzione lavori e CSE, determina un esborso a carico del proponente pari ad € **6.251.000**, e verrà realizzato in un orizzonte temporale di 24 mesi, di cui la prima parte sarà dedicata alla fase di progettazione e la seconda alla fase di realizzazione e collaudo.

La durata della concessione prospettata è di 15 anni.

Le componenti dell'investimento sono relative a:

➔ **interventi di adeguamento edilizio ed impiantistico**, pari a €/000 5.626,34 di cui:

- ➔ Metanizzazione;
- ➔ Riqualificazione impianto invernale;
- ➔ Installazione termoregolazione e telegestione;
- ➔ Sostituzione gruppo frigo;
- ➔ Building automation;
- ➔ Relamping;





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



- Pannelli fotovoltaici;
- Pratiche GSE e catasto;
- Manutenzione cabina elettrica;
- **Spese tecniche**, pari ad €/000 624,41 relativi a:
  - spese di progettazione (Preliminare, Definitiva ed Esecutiva);
  - spese di advisory per l'attuazione dell'intervento con riferimento alle attività di project management, consulenza economico-finanziaria e giuridico-legale;
  - direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi;
  - spese amministrative, notarili, spese di asseverazione, spese di acquisizione/occupazione aree ed altre spese varie di implementazione;
  - Imprevisti e arrotondamenti;
  - Oneri e costi di sicurezza.

Nei costi dei lavori di riqualificazione sono ricompresi gli oneri per la sicurezza, mentre nelle spese tecniche sono incluse le spese quali progettazione, direzione lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di costruzione. Per le spese di direzione lavori e Coordinatore sicurezza è inclusa anche la quota di iva indetraibile stante le previsioni convenzionali che prevedono il rimborso da parte del Concessionario al Concedente delle spese sostenute per tali attività (che devono essere affidate dal Concedente come da previsioni normative). Nella voce spese tecniche sono ricomprese anche le spese per la predisposizione della proposta pari a € 165.557,86 (2,4% dell'investimento comprensivo degli oneri capitalizzati). Le anzidette spese per la predisposizione della proposta sono relative a:

- consulenze per l'elaborazione del progetto di fattibilità e la predisposizione del Piano Economico-Finanziario;
- consulenze legali per l'elaborazione del progetto di fattibilità e la predisposizione della bozza di convenzione;
- spese per l'asseverazione del Piano Economico-Finanziario;
- personale tecnico, interno ed esterno dedicato alla impostazione e progettazione della proposta e della progettazione preliminare;
- costo per il rilascio delle cauzioni.

Oltre ai costi sopra citati, rientrano nel fabbisogno finanziario generato dall'iniziativa anche le seguenti componenti finanziarie sostenute nella fase di start-up, per un fabbisogno complessivo, al netto di IVA, pari a € **8.224.960**:

- polizza e fidejussione in fase di costruzione, pari a € 40.630;
- costituzione SPV e spese di avviamento, pari a € 5.000;
- costi di Due Diligence, pari a € 50.000;
- oneri finanziari capitalizzati, pari a € 532.305;
- fabbisogno di capitale circolante netto, pari a € 1.021.000;
- cassa iniziale, pari a € 25.000;
- Costituzione DSRA, pari a € 300.000;

Per quanto attiene alle **forme di copertura**, le fonti di finanziamento - comprensive anche del fabbisogno derivante dagli esborsi iva sull'investimento e dell'ulteriore esborso iva relativo sulle spese di gestione dei primi anni – sono relative a:

- copertura del fabbisogno derivante dai **costi di investimento e di start-up**, di €/000 8.224,96 finanziato attraverso:
  - **Contributo Conto Investimenti**, pari a €/000 950,0 (11,6% del fabbisogno finanziario complessivo comprensivo dei costi di start-up), come contributo in c/termico per gli interventi di manutenzione sull'involucro e sugli impianti degli edifici che ne incrementano l'efficienza energetica. Nello specifico, l'incentivo sarà erogato in un orizzonte temporale di 5 anni coerentemente con quanto previsto dalla normativa.





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



➔ **Debito bancario a M/L Termine (Linea Senior)**, pari a €/000 4.811,0 (58,5% del fabbisogno finanziario complessivo comprensivo dei costi di start-up) con:

- erogazioni a tranches, proporzionali all'avanzamento dell'investimento;
- rimborso *amortizing* in 10 anni + 2 di preammortamento.

In relazione alle commissioni connesse all'accensione del finanziamento, in applicazione del criterio del costo ammortizzato per la contabilizzazione dei debiti, tali commissioni sono state portate a riduzione del valore nominale del debito e il debito stesso è stato annualmente incrementato, con contropartita la voce oneri finanziari di conto economico, di un importo pari alle commissioni iniziali diviso gli anni di durata del finanziamento.

- ➔ **Prestito da soci (Subordinated Debt)**, in misura pari a €/000 1.374,0 (16,7% del fabbisogno finanziario);
- ➔ **Apporto di mezzi propri (Equity)** in misura pari a €/000 687,0 (8,4% del fabbisogno finanziario);
- ➔ **Autofinanziamento (Cash Flow da gestione operativa)** in misura pari a €/000 403,0 (5% del fabbisogno finanziario);

➔ copertura del fabbisogno derivante dall'Iva sull'investimento e del credito iva sui costi di gestione dei primi anni, pari a €/000 3.734,0 finanziato attraverso una **VAT Facility**, strumentale alla copertura degli esborsi Iva, avente natura autoliquidante, da rimborsare mediante i flussi finanziari in entrata derivanti dall'incasso dell'iva sulla cessione/ottenimento a rimborso dei crediti che anno dopo anno verranno maturati dalla società concessionaria nei confronti dell'erario.

Con riferimento al timing dell'operazione, è prevista una concessione, come anticipato, di durata pari a **15 anni comprensivi dei primi 2 di fase realizzativa**, con:

- ➔ La fase esecutiva dell'intervento nel corso dei primi **24 mesi**, di cui una prima parte relativa alla progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento ed una seconda destinata alla fase realizzativa. Durante l'intera fase esecutiva è previsto l'affidamento al Concessionario dell'attività di gestione relativa agli edifici completati.
- ➔ La fase di gestione di 15 anni, comprensivi come detto dei primi due anni.

Nello specifico, dal punto di vista esecutivo, il progetto prevede un cronoprogramma, come di seguito riportato.

Attività	ANNO 1												ANNO 2												TOT		
	MESI	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giù	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	MESI	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giù	Lug	Ago	Set	Ott		Nov	Dic
METANIZZAZIONE	4						X	X	X	X				4						X	X	X	X				8
RIQUALIFICAZIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	4						X	X	X	X				4						X	X	X	X				8
INSTALLAZIONE SISTEMI DI TERMOREGOLAZIONE/TELEGESTIONE	4						X	X	X	X				4						X	X	X	X				8
SOSTITUZIONE DI GRUPPI FRIGO	2												X	X	1	X											3
INSTALLAZIONE SISTEMI BUILDING AUTOMATION	1					X								0													1
RELAMPING ILLUMINAZIONE INTERNA	4						X	X	X	X				4						X	X	X	X				8
IMPIANTO FOTOVOLTAICO+GSE	4						X	X	X	X				4						X	X	X	X				8
MANUTENZIONE DI CABINA ELETTRICA	4						X	X	X	X				4						X	X	X	X				8
PROGETTAZIONE	2	X	X											2		X	X										4
COORDINAMENTO SICUREZZA CANTIERE	2			X	X									2				X	X								4
DIREZIONE LAVORI	9			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	5	X				X	X	X	X	X				14
COLLAUDI	1									X				2		X								X			3
AS BUILT	3						X		X				X	2					X			X					5
PRATICHE INAIL	2					X				X				3	X				X				X				5
PRATICHE VVF	2					X				X				3		X			X					X			5
PRATICA COMUNALE SCIA	4				X	X				X	X			2				X	X								6
ANAGRAFICA TECNICA	3									X	X	X	6		X	X							X	X	X	X	9
DIAGNOSI ENERGETICHE E APE	3									X	X	X	6		X	X							X	X	X	X	9

Tabella 1 – Cronoprogramma degli interventi

### 3.3 MODELLO DI GESTIONE PREVISTO

Il ricorso alla Finanza di progetto **consente alcuni importanti vantaggi**:

- ➔ la scomposizione dei rischi dell'iniziativa ripartendoli fra i diversi soggetti e garantendo una maggiore efficienza nella realizzazione del progetto;
- ➔ mobilità capitali privati senza aggravio per la finanza pubblica;
- ➔ opera una sintesi tra interesse pubblico all'erogazione di servizi di elevata qualità volti ad innalzare il

Il presente elaborato è opera dell'ingegno e costituisce oggetto di diritto d'autore tutelato dagli art.2575 e segg. c.c. e della legge 663/41 e successive modifiche ed integrazioni. ogni violazione (riproduzione dell'opera, anche parziale o in forma riassuntiva o per stralcio, imitazione, contraffazione, ecc.) sarà perseguita penalmente.





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA



benessere sociale e interesse privato alla conduzione profittevole del servizio;

- ➔ allinea gli interessi tra pubblico e privato all'erogazione del "*best value for money*" che invece nell'appalto sono contrapposti e richiedono, pertanto, azioni di controllo costose e molto penetranti per conseguire gli stessi risultati;
- ➔ consente di aumentare le probabilità di successo dell'iniziativa applicando concetti e modi di gestione privatistici all'erogazione di servizi di interesse pubblico;
- ➔ riduce i tempi previsti di realizzazione dell'intervento e ne alza la qualità di realizzazione considerando che la gestione verrà realizzata a cura e spese del privato per un orizzonte temporale significativo;
- ➔ consente, inoltre, alla Pubblica Amministrazione di:
  - ➔ ridurre il carico finanziario sulla P.A. con una minore spesa per investimenti e minori costi operativi a parità di livello di servizio;
  - ➔ escludere l'intervento dall'applicazione del Patto di Stabilità/Pareggio di Bilancio con una corretta ripartizione dei rischi (costruzione, disponibilità, domanda);
  - ➔ esternalizzare la gestione delle strutture con abbattimento dei costi.

Oltre ad un utilizzo tattico, connesso al superamento dei vincoli di finanza pubblica, per questi strumenti si apre anche una **prospettiva maggiormente strategica di utilizzo da parte dell'amministratore pubblico** con il fine di promuovere interventi materiali ed immateriali utili alla modernizzazione del paese e alla crescita delle performance del settore pubblico e dei servizi da questo offerti.

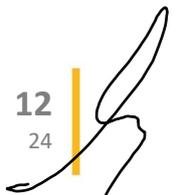
L'introduzione, quindi, della disciplina del *project financing*, ovvero dello svolgimento di un servizio pubblico mediante concessione, dischiude **nuovi ambiti di collaborazione tra pubblico e privato** potenzialmente forieri di consistenti innovazioni e di una rilevante crescita di performance nel campo dei servizi pubblici.

L'intervento così come proposto dal soggetto Proponente oltre che a **beneficio**, come sopra detto, **dell'Amministrazione Concedente** potrà determinare **impatti positivi** anche per tutta la collettività nonché per gli *stakeholder* direttamente o indirettamente impattati dalla proposta.

Principale finalità del presente progetto è quella di attivare un processo di qualificazione di aree pubbliche di proprietà della Città metropolitana di Catania (CT), deteriorate ed inadeguate rispetto alle nuove normative in tema ambientale, creando un'opera architettonica e strutturale di utilità sia pubblica che privata, ricorrendo allo strumento della Finanza di Progetto.

Il modello di business proposto prevede l'affidamento:

- ➔ da un lato, dei lavori di realizzazione di opere strutturali sugli edifici oggetto di intervento finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche globali degli edifici;
- ➔ dall'altro, del servizio di gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti, ivi compresa la fornitura di energia e l'adeguamento normativo degli impianti **con una concessione complessivamente di durata di quindici anni**.





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



## 4 MAIN ASSUMPTIONS DEL PIANO

### 4.1 PRINCIPIALI IPOTESI PREVISIONALI

Nello sviluppo del piano finanziario sono state effettuate le assunzioni di base di seguito elencate:

- ➔ **durata della concessione: 15 anni**, comprensivi dei primi due di completamento dei lavori di efficientamento energetico degli edifici;
- ➔ **tasso di indicizzazione dei prezzi:** fissato in misura pari all'**1%** coerentemente con il dato inerente all'inflazione tendenziale previsto per i primi due anni di piano, e successivamente pari all'**1,5%**;
- ➔ **In merito alle ipotesi IVA** sono state considerate le aliquote ordinarie del 22% per tutti i costi e ricavi di gestione. Si specifica che dal punto di vista dei cash flow l'applicazione del regime "*split payment*" è stato considerato attivo fino al 30/06/2023. Pertanto, l'IVA sarà contabilizzata come segue:

➔ **aliquota IVA su ricavi:**

- regime di *Split Payment* fino a giugno 2023;
- 22% per gli anni successivi;

➔ **aliquota IVA su costi e investimenti: 22%**

Con riferimento alle aliquote anzidette, va precisato che la Legge di Bilancio 2019 ha definito l'entrata in vigore (dal 2020) di maggiori aliquote IVA le quali non sono state considerate nel presente PEF posto che si assume che prossimi interventi normativi (come già avvenuto negli ultimi anni) faranno slittare l'entrata in vigore degli innalzamenti stabiliti dall'attuale legge.

Eventuali modifiche normative previste dalle future leggi nonché ulteriori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate potrebbero determinare impatti che dovranno essere recepiti per dar luogo ad un riequilibrio del PEF qualora ne ricorrano i presupposti indicati in Convenzione.

- ➔ **Credito IVA:** nell'ambito del presente intervento, l'azienda matura annualmente, nei primi anni di piano, un credito iva derivante dalla circostanza che sostiene costi gravati da iva a fronte di ricavi in regime di *split payment* per i primi anni di gestione. L'ipotesi alla base del piano prevede l'ottenimento a rimborso dell'iva a credito maturata in ciascun anno nell'anno successivo.

- ➔ **aliquote imposte sul reddito:**

➔ **Ires = 24%**

- ➔ **Irap = 4,20%** (coerentemente con quella prevista, in regione Sicilia, per i soggetti rientranti nella categoria "società di capitali ed enti commerciali che esercitano attività di imprese concessionarie diverse da quelle di costruzione e gestione di autostrade e trafori"  
[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/296961/IRAP\\_2019\\_istruzioni0509.pdf/c2d252ef-09f5-45cd-8208-01eed8f93922](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/296961/IRAP_2019_istruzioni0509.pdf/c2d252ef-09f5-45cd-8208-01eed8f93922))

- ➔ **fonti di finanziamento:** come previsti nella sezione precedente;

- ➔ **tasso di attualizzazione: 5,48%**, come da procedura di calcolo illustrata nel seguito;

Per quanto attiene il **tasso di attualizzazione** (del VAN e dell'LLCR) lo stesso è stato calcolato secondo la metodologia del Wacc. Il costo medio ponderato del capitale, o WACC (*Weighted Average Cost of Capital*), è inteso come **il costo che l'azienda deve sostenere per raccogliere risorse finanziarie presso soci e terzi finanziatori**. Si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, con "pesi" rappresentati dai mezzi propri e dai debiti finanziari complessivamente utilizzati per il finanziamento dell'iniziativa.

In particolare per il calcolo del Wacc si è presa come base di riferimento:

- ➔ **il costo netto del capitale di debito (Kd)** pari al **4,17%**,
- ➔ **il costo del capitale di rischio (Ke)** pari al **8,53%**, al cui valore si è addivenuto considerando:
  - ➔ un rendimento *risk free* netto pari al **1,67%**<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Fonte: Dipartimento del tesoro, [www.dt.tesoro.it](http://www.dt.tesoro.it), rendimento annuo offerto dai BTP a 15 anni collocati con asta del 14 e 15 gennaio 2020





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



- un premio per il rischio aziendale pari al 8,36%<sup>2</sup>;
- un beta pari a 0,82<sup>3</sup>. Data la difficoltà di valutare il beta come la regressione tra i rendimenti storici dell'attività da valutare e i rendimenti realizzati, nello stesso arco temporale, da un indice di mercato utilizzato per esprimere il rendimento del portafoglio di mercato, nella pratica è stato utilizzato il beta *levered*, riconosciuto dalle principali fonti di riferimento (Fonte: Damodaran Online), pari, nella fattispecie, a 0,82, come media ponderata, in base all'incidenza sui ricavi totali, dei beta del settore *Renewable energy; Engineering & Construction* e *Utility*;
- un **rapporto E/(D+E)** pari a circa il 30%, coerentemente con la percentuale di finanziamento del fabbisogno e del *mix debt/equity* medio dei primi anni di piano.

### Determinazione del WACC

Ipotesi relative al WACC	
Capitale di debito (D/(D+E))	70,0%
Capitale di rischio o Equity (E/(D+E))	30,0%
Costo del capitale di debito (kd) (1-t)	4,17%
Tasso di rendimento titoli risk free (rf)	1,67%
Premio al rischio (mr)	8,36%
Beta di settore (b)	0,82
Costo dell'equity (ke=rf+b*mr)	8,53%
Imposte (t)	24,00%
Costo medio ponderato del capitale (WACC=(1-t)*kd*D/(D+E)+ke*E/(D+E))	5,48%

Tabella 2 – Calcolo WACC

## 4.2 SALES

Costituiscono **ricavi** per il concessionario i **canoni corrisposti annualmente dal Concedente** per i servizi erogati dal Concessionario e per la messa a disposizione dell'infrastruttura, così suddivisi:

- **Servizio fornitura energia elettrica**, con un canone annuo pari a €/000 **2.533,00** più Iva negli anni di realizzazione dell'infrastruttura e **€ 2.110,00** a valle degli interventi di completamento della fase realizzativa;
- **Servizio fornitura energia termica e gas**, con un canone annuo pari a €/000 **1.467,00** più Iva negli anni di realizzazione dell'infrastruttura e **€ 1.240,00** a valle degli interventi di completamento della fase realizzativa;
- **Servizio manutenzione impianti elettrici**, con un canone annuo pari a €/000 **327,00** più Iva negli anni di realizzazione dell'infrastruttura e **€ 410,00** a valle degli interventi di completamento della fase realizzativa;
- **Servizio manutenzione impianti termici**, con un canone annuo pari a €/000 **414,00** più Iva negli anni di realizzazione dell'infrastruttura e **€ 490,00** a valle degli interventi di completamento della fase realizzativa;
- **Canone di disponibilità**, pari, dall'anno di completamento dell'intervento, a **€/000 450,00** al netto di IVA.

L'andamento dei ricavi (escluso canone di disponibilità) è condizionato dalla dinamica inflattiva esplicitata nelle precedenti sezioni.

Il riepilogo delle principali determinanti e componenti dei ricavi previsti per i primi anni di durata della concessione è riportato nella tabella che segue.

([http://www.dt.mef.gov.it/export/sites/sitodt/modules/documenti\\_it/debito\\_pubblico/risultati\\_aste/risultati\\_aste\\_btp\\_15\\_anni/BTP\\_15\\_Anni\\_Risultati\\_Asta\\_dellx11-12.06.2020.pdf](http://www.dt.mef.gov.it/export/sites/sitodt/modules/documenti_it/debito_pubblico/risultati_aste/risultati_aste_btp_15_anni/BTP_15_Anni_Risultati_Asta_dellx11-12.06.2020.pdf)).

<sup>2</sup> Fonte: Damodaran Online, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

<sup>3</sup> Fonte: Damodaran Online, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Il presente elaborato è opera dell'ingegno e costituisce oggetto di diritto d'autore tutelato dagli art.2575 e seqq. c.c. e della legge 633/41 e successive modifiche ed integrazioni. ogni violazione (riproduzione dell'opera, anche parziale o in forma riassuntiva o per stralcio, imitazione, contraffazione, ecc.) sarà perseguita penalmente.



**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

"Riqualficazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



<b>Corrispettivi per servizi (IVA esclusa)- Ricavi a Valori correnti</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<i>servizio energetico elettrico edifici</i>	2.533,000	2.533,000	2.110,000	2.110,000
<i>servizio energia termica edifici gas</i>	1.467,000	1.467,000	1.240,000	1.240,000
<i>servizio manutenzione impianti termici / cdz</i>	414,000	414,000	490,000	490,000
<i>servizio manutenzione impianti elettrici</i>	327,000	327,000	410,000	410,000
<b>TOTALE RICAIVI OPERATIVI DI GESTIONE</b>	<b>4.741,000</b>	<b>4.741,000</b>	<b>4.250,000</b>	<b>4.250,000</b>
<b>Altri ricavi (IVA esclusa)- Valori correnti</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<i>Canone di disponibilità</i>	0	0	450,000	450,000

Tabella 3 – Ricavi gestionali anni 1-4

### 4.3 OPEX

Per quanto attiene ai **costi di gestione** sono previsti:

- ➔ **Servizi di manutenzione degli impianti**, pari su base annua a €/000 719,1 a regime. Tali costi sono così suddivisi:
  - ➔ Servizi di manutenzione impianti elettrici, pari a €/000 317,36 annuo;
  - ➔ Servizi di manutenzione impianti Termotecnici, pari a €/000 401,75 annuo;
- ➔ **Costi energetici**, stimando un abbattimento dei consumi di Energia Termica e un forte abbattimento dei consumi di Energia Elettrica, si presume un costo di energia annuale pari a circa €/000 3.188,73, sensibilmente inferiore a quello attualmente sostenuto dall'Amministrazione (€/000 3.738,95) e mantenuto nei primi due anni per poi ridursi a regime, al 3 anno, per effetto della maggiore efficienza dovuta agli interventi realizzati. Tali costi sono così suddivisi:
  - ➔ Energia termica, pari a €/000 1.152,13 annuo;
  - ➔ Energia elettrica, pari a €/000 2.036,58 annuo;
- ➔ **Fideiussioni ed assicurazioni** pari a € 24.000;
- ➔ **Altri costi per gestione SPV e costi generali** – pari a € 45.000;

L'andamento dei costi è condizionato dalla dinamica inflattiva esplicitata nelle precedenti sezioni.

<b>Costi per servizi (IVA esclusa)- Costi a Valori correnti</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<i>servizio energetico elettrico edifici</i>	2.399,670	2.399,670	2.036,577	2.036,577
<i>servizio energia termica edifici gas</i>	1.339,278	1.339,278	1.152,126	1.152,126
<i>servizio manutenzione impianti termici / cdz</i>	360,000	360,000	401,746	401,746
<i>servizio manutenzione impianti elettrici</i>	290,000	290,000	317,356	317,356
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI DI GESTIONE</b>	<b>4.388,95</b>	<b>4.388,95</b>	<b>3.907,81</b>	<b>3.907,81</b>
<b>Altri costi di gestione (IVA esclusa) valori correnti</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<i>Gestione spv e costi generali</i>	45	45	45	45
<i>Fidejussione gestione</i>	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
<i>Assicurazioni gestione</i>	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
<i>Fidejussioni e assicurazioni</i>	24	24	24	24

Tabella 4 – Costi di gestione anni 1-4

## 5 RISULTATI DEL PIANO

Nelle pagine che seguono viene riportato il piano economico-finanziario relativo agli anni di realizzazione e di

Il presente elaborato è opera dell'ingegno e costituisce oggetto di diritto d'autore tutelato dagli art.2575 e segg. c.c. e della legge 683/41 e successive modifiche ed integrazioni. ogni violazione (riproduzione dell'opera, anche parziale o in forma riassuntiva o per stralcio, imitazione, contraffazione, ecc.) sarà perseguita penalmente.





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA



gestione dell'iniziativa.

### 5.1 CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

Preliminarmente alla illustrazione del Conto Economico previsionale, si riportano alcune annotazioni:

- ai fini Ires le perdite pregresse dei primi anni sono portate a nuovo a deduzione degli utili degli anni successivi;
- l'investimento previsto viene ammortizzato proporzionalmente alla durata della gestione del servizio a partire dall'anno di avvio della gestione stessa;
- gli oneri finanziari sostenuti nella fase di preammortamento sono trattati alla stregua di costi di investimento e conseguentemente capitalizzati.

Nelle pagine che seguono si riporta il Conto Economico previsionale atteso, sviluppato sulla base delle ipotesi realizzative e gestionali illustrate nelle precedenti sezioni del documento.



**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

"Riqualificazione e efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA

**Conto Economico**

<b>Conto economico (importi in €/000)</b>	<b>TOTALE</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>
servizio energetico elettrico edifici	36.245,4	2.558,3	2.583,9	2.184,7	2.217,5	2.250,7	2.284,5	2.318,8	2.353,5	2.388,8	2.424,7	2.461,0	2.498,0	2.535,4	2.573,5	2.612,1
servizio energia termica edifici gas	21.256,8	1.481,7	1.496,5	1.283,9	1.303,2	1.322,7	1.342,5	1.362,7	1.383,1	1.403,9	1.424,9	1.446,3	1.468,0	1.490,0	1.512,4	1.535,1
servizio manutenzione impianti termici / cdz	8.063,5	418,1	422,3	507,3	515,0	522,7	530,5	538,5	546,6	554,8	563,1	571,5	580,1	588,8	597,6	606,6
TEE/Certificati Bianchi	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
servizio manutenzione impianti elettrici	6.707,6	330,3	333,6	424,5	430,9	437,3	443,9	450,6	457,3	464,2	471,1	478,2	485,4	492,7	500,1	507,6
Canone di disponibilità	5.850,0	0,0	0,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Altri ricavi	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
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>78.123,3</b>	<b>4.788,4</b>	<b>4.836,3</b>	<b>4.850,5</b>	<b>4.916,5</b>	<b>4.983,5</b>	<b>5.051,5</b>	<b>5.120,5</b>	<b>5.190,5</b>	<b>5.261,6</b>	<b>5.333,8</b>	<b>5.407,1</b>	<b>5.481,4</b>	<b>5.556,9</b>	<b>5.633,5</b>	<b>5.711,3</b>
Gestione spv e costi generali	-754,7	-45,5	-45,9	-46,6	-47,3	-48,0	-48,7	-49,5	-50,2	-50,9	-51,7	-52,5	-53,3	-54,1	-54,9	-55,7
servizio energetico elettrico edifici	-34.892,4	-2.423,7	-2.447,9	-2.108,7	-2.140,3	-2.172,4	-2.205,0	-2.238,1	-2.271,6	-2.305,7	-2.340,3	-2.375,4	-2.411,0	-2.447,2	-2.483,9	-2.521,2
servizio energia termica edifici gas	-19.702,2	-1.352,7	-1.366,2	-1.192,9	-1.210,8	-1.229,0	-1.247,4	-1.266,1	-1.285,1	-1.304,4	-1.323,9	-1.343,8	-1.364,0	-1.384,4	-1.405,2	-1.426,3
servizio manutenzione impianti termici / cdz	-6.652,9	-363,6	-367,2	-416,0	-422,2	-428,5	-435,0	-441,5	-448,1	-454,8	-461,7	-468,6	-475,6	-482,7	-490,0	-497,3
servizio manutenzione impianti elettrici	-5.266,8	-292,9	-295,8	-328,6	-333,5	-338,5	-343,6	-348,8	-354,0	-359,3	-364,7	-370,2	-375,7	-381,3	-387,1	-392,9
Assicurazioni e fidejussioni	-390,6	-23,9	-24,2	-24,3	-24,6	-24,9	-25,3	-25,6	-26,0	-26,3	-26,7	-27,0	-27,4	-27,8	-28,2	-28,6
<b>Costi Operativi</b>	<b>-67.659,6</b>	<b>-4.502,2</b>	<b>-4.547,3</b>	<b>-4.117,0</b>	<b>-4.178,7</b>	<b>-4.241,4</b>	<b>-4.304,9</b>	<b>-4.369,5</b>	<b>-4.435,0</b>	<b>-4.501,5</b>	<b>-4.569,0</b>	<b>-4.637,5</b>	<b>-4.707,0</b>	<b>-4.777,6</b>	<b>-4.849,2</b>	<b>-4.921,9</b>
<b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>	<b>10.463,6</b>	<b>286,2</b>	<b>289,0</b>	<b>733,5</b>	<b>737,7</b>	<b>742,1</b>	<b>746,5</b>	<b>751,0</b>	<b>755,5</b>	<b>760,2</b>	<b>764,8</b>	<b>769,6</b>	<b>774,4</b>	<b>779,3</b>	<b>784,3</b>	<b>789,4</b>
Ammortamento Finanziario beni	-6.686,4	0,0	0,0	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3	-514,3
Ricavo da contributo	950,0	0,0	0,0	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1	73,1
<b>Reddito Operativo (EBIT)</b>	<b>4.727,2</b>	<b>286,2</b>	<b>289,0</b>	<b>292,2</b>	<b>296,5</b>	<b>300,8</b>	<b>305,3</b>	<b>309,7</b>	<b>314,3</b>	<b>318,9</b>	<b>323,6</b>	<b>328,3</b>	<b>333,2</b>	<b>338,1</b>	<b>343,0</b>	<b>348,1</b>
Proventi finanziari	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
Oneri finanziari senior	-1.096	-10	-10	-199	-185	-162	-140	-117	-94	-74	-54	-34	-17	0	0	0
Oneri finanziari soci	-1.062	0	0	-117	-117	-117	-117	-117	-107	-102	-94	-89	-76	-10	0	0
Oneri finanziari iva	-70	0	0	-53	-17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento finanziario commissioni	-245	0	0	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	0	0	0
Agency fee	-60	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	0	0	0	0
Oneri finanziari non capitalizzati	-2.534	-15	-15	-399	-348	-309	-287	-263	-231	-206	-179	-153	-118	-10	0	0
<b>Risultato prima delle imposte (EBT)</b>	<b>2.194</b>	<b>271</b>	<b>274</b>	<b>-107</b>	<b>-52</b>	<b>-8</b>	<b>19</b>	<b>46</b>	<b>83</b>	<b>113</b>	<b>145</b>	<b>175</b>	<b>216</b>	<b>328</b>	<b>343</b>	<b>348</b>
Imposte e tasse:	-747	-89	-88	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-36	-48	-56	-66	-93	-97	-98
IRRES	-526	-65	-66	0	0	0	0	0	0	-23	-35	-42	-52	-79	-82	-84
IRAP	-221	-24	-22	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-14	-15
<b>Utile/Perdita di esercizio</b>	<b>1.446</b>	<b>182</b>	<b>186</b>	<b>-119</b>	<b>-64</b>	<b>-21</b>	<b>6</b>	<b>33</b>	<b>70</b>	<b>77</b>	<b>96</b>	<b>119</b>	<b>150</b>	<b>235</b>	<b>246</b>	<b>250</b>

Tabella 5 – Conto Economico Previsionale

Il presente elaborato è opera dell'ingegno e costituisce oggetto di diritto d'autore tutelato dagli art.2575 e segg. c.c. e della legge 663/41 e successive modifiche ed integrazioni. ogni violazione (riproduzione dell'opera, anche parziale o in forma riassuntiva o per stralcio, imitazione, contraffazione, ecc.) sarà perseguita penalmente.



## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione e efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA



## 5.2 STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE

È stato costruito lo stato patrimoniale per tutta la durata dell'iniziativa, tenendo conto degli impieghi e delle relative fonti di copertura. In particolare, come già anticipato, è previsto un investimento di **€ 6.217.450**, che, comprensivo dell'IVA indetraibile sulla direzione lavori e CSE, determina un esborso a carico del proponente pari ad **€ 6.251.000**.

L'elaborazione dei dati evidenzia, dal punto di vista dell'equilibrio finanziario, la capacità di generare, per ogni esercizio, un volume di risorse finanziarie tali da consentire di fronteggiare l'ammontare degli esborsi monetari connessi ai costi di gestione ed al rimborso dei finanziamenti ottenuti.

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

"Riqualificazione e efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

**Stato Patrimoniale**

<b>Attivo (importi in €/000)</b>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>2.812,3</b>	<b>6.686,4</b>	<b>6.172,0</b>	<b>5.657,7</b>	<b>5.143,4</b>	<b>4.629,0</b>	<b>4.114,7</b>	<b>3.600,4</b>	<b>3.086,0</b>	<b>2.571,7</b>	<b>2.057,3</b>	<b>1.543,0</b>	<b>1.028,7</b>	<b>514,3</b>	<b>0,0</b>
Investimenti in beni reversibili	2.812,3	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4	6.686,4
Fondo ammortamento finanziario	0,0	0,0	-514,3	-1.028,7	-1.543,0	-2.057,3	-2.571,7	-3.086,0	-3.600,4	-4.114,7	-4.629,0	-5.143,4	-5.657,7	-6.172,0	-6.686,4
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>3.250,5</b>	<b>4.835,0</b>	<b>3.664,2</b>	<b>2.487,8</b>	<b>2.138,6</b>	<b>1.967,1</b>	<b>1.732,7</b>	<b>1.751,6</b>	<b>1.753,5</b>	<b>1.772,4</b>	<b>1.718,1</b>	<b>1.361,6</b>	<b>1.555,2</b>	<b>1.886,7</b>	<b>1.132,2</b>
<b>II CREDITI</b>	<b>3.144,7</b>	<b>4.525,7</b>	<b>3.187,2</b>	<b>1.782,3</b>	<b>1.608,8</b>	<b>1.435,6</b>	<b>1.262,6</b>	<b>1.279,9</b>	<b>1.297,4</b>	<b>1.315,2</b>	<b>1.333,3</b>	<b>1.351,6</b>	<b>1.370,2</b>	<b>1.389,1</b>	<b>0,0</b>
verso clienti	1.560,7	2.142,5	1.956,0	1.782,3	1.608,8	1.435,6	1.262,6	1.279,9	1.297,4	1.315,2	1.333,3	1.351,6	1.370,2	1.389,1	0,0
verso erario per imposte	0,0	0,9	75,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
verso erario per IVA	1.584,0	2.382,3	1.155,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>IV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>105,8</b>	<b>309,3</b>	<b>477,0</b>	<b>705,5</b>	<b>529,8</b>	<b>531,5</b>	<b>470,1</b>	<b>471,8</b>	<b>456,1</b>	<b>457,2</b>	<b>384,8</b>	<b>10,0</b>	<b>185,0</b>	<b>497,6</b>	<b>1.132,2</b>
depositi bancari	105,8	9,3	177,0	352,3	175,0	175,0	185,0	185,0	185,0	185,0	272,7	10,0	185,0	497,6	1.132,2
DSRA	0,0	300,0	300,0	353,2	354,8	356,5	285,1	286,8	271,1	272,2	112,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale Attivo</b>	<b>6.062,8</b>	<b>11.521,4</b>	<b>9.836,2</b>	<b>8.145,5</b>	<b>7.282,0</b>	<b>6.596,1</b>	<b>5.847,4</b>	<b>5.352,0</b>	<b>4.839,5</b>	<b>4.344,1</b>	<b>3.775,4</b>	<b>2.904,6</b>	<b>2.583,9</b>	<b>2.401,0</b>	<b>1.132,2</b>
<b>Passivo (importi in €/000)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>	<b>869</b>	<b>1.055</b>	<b>936</b>	<b>871</b>	<b>851</b>	<b>856</b>	<b>890</b>	<b>960</b>	<b>1.036,4</b>	<b>1.132,7</b>	<b>1.251,9</b>	<b>1.401,8</b>	<b>1.232,4</b>	<b>1.128,5</b>	<b>1.132,2</b>
I Capitale sociale	100	100	100	100	100	100	100	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
IV Riserva Legale	0	9	18	18	18	18	19	20	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
VI Altre riserve	587	587	587	587	587	587	587	587	587,2	587,2	587,2	587,2	587,2	587,2	587,2
VII Utile/Perdita a nuovo	0	173	349	230	166	145	150	182	252,5	329,2	425,5	544,6	694,5	525,2	421,3
Dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	-404,8	-350,2	-246,3
VIII Utile/Perdita di esercizio	182	186	-119	-64	-21	6	33	70	76,7	96,3	119,1	149,9	235,4	246,3	249,9
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</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>0,0</b>						
<b>C) TFR</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>0,0</b>						
<b>D) DEBITI</b>	<b>4.814</b>	<b>9.517</b>	<b>8.024</b>	<b>6.471</b>	<b>5.701</b>	<b>5.082</b>	<b>4.373</b>	<b>3.881</b>	<b>3.364,6</b>	<b>2.846,0</b>	<b>2.231,2</b>	<b>1.283,6</b>	<b>1.205,3</b>	<b>1.199,4</b>	<b>0,0</b>
verso soci	1.433	1.550	1.667	1.783	1.513	1.418	1.260	1.197	1.111,5	1.044,4	897,4	113,0	0,0	0,0	0,0
verso banche	2.182	6.846	5.342	3.657	3.142	2.602	2.036	1.590	1.120,4	662,7	182,9	0,0	0,0	0,0	0,0
verso fornitori	1.110	1.121	1.015	1.030	1.046	1.061	1.077	1.094	1.110,0	1.126,6	1.143,5	1.160,6	1.178,0	1.195,7	0,0
verso tributari	89	0	0	0	0	0	0	0	22,8	12,3	7,5	10,0	27,3	3,7	0,0
<b>E) RATEI E RISCOINTI</b>	<b>380</b>	<b>950</b>	<b>877</b>	<b>804</b>	<b>731</b>	<b>658</b>	<b>585</b>	<b>512</b>	<b>438,5</b>	<b>365,4</b>	<b>292,3</b>	<b>219,2</b>	<b>146,2</b>	<b>73,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale Passivo</b>	<b>6.063</b>	<b>11.521</b>	<b>9.836</b>	<b>8.145</b>	<b>7.282</b>	<b>6.596</b>	<b>5.847</b>	<b>5.352</b>	<b>4.839,5</b>	<b>4.344,1</b>	<b>3.775,4</b>	<b>2.904,6</b>	<b>2.583,9</b>	<b>2.401,0</b>	<b>1.132,2</b>

Tabella 6 - Stato Patrimoniale Previsionale

Il presente elaborato è opera dell'ingegno e costituisce oggetto di diritto d'autore tutelato dagli art.2575 e segg. c.c. e della legge 663/41 e successive modifiche ed integrazioni. ogni violazione (riproduzione dell'opera, anche parziale o in forma riassuntiva o per stralcio, imitazione, contraffazione, ecc.) sarà perseguita penalmente.





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione e efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA



### 5.3 CASH FLOW STATEMENT PREVISIONALE

Il Cash flow statement contrappone alle uscite per investimento le entrate da disinvestimento e da gestione delle attività correlate per arrivare a definire la copertura del rimanente fabbisogno.

Nelle pagine che seguono si riporta il cash flow statement dell'iniziativa per il periodo in esame.

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

"Riqualificazione e efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA

**Flussi di cassa anni**

<b>Flussi di cassa (importi in €/000)</b>	<b>TOTALE</b>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Reddito Operativo</b>	<b>4.727,2</b>	286,2	289,0	292,2	296,5	300,8	305,3	309,7	314,3	318,9	323,6	328,3	333,2	338,1	343,0	348,1
Riscontazione contributi	0,0	0,0	0,0	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1	-73,1
Ammortamento finanziario	6.686,4	0,0	0,0	514,3	514,3	514,3	514,3	514,3	514,3	514,3	514,3	514,3	514,3	514,3	514,3	514,3
Ammortamento tecnico	-950,0	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
<b>Cash Flow Operativo</b>	<b>10.463,6</b>	<b>286,2</b>	<b>289,0</b>	<b>733,5</b>	<b>737,7</b>	<b>742,1</b>	<b>746,5</b>	<b>751,0</b>	<b>755,5</b>	<b>760,2</b>	<b>764,8</b>	<b>769,6</b>	<b>774,4</b>	<b>779,3</b>	<b>784,3</b>	<b>789,4</b>
Investimenti in beni reversibili	-6.346,4	-2.762,4	-3.583,9	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
Contributo pubblico	950,0	380,0	570,0	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
Variazione CCN	0,0	-450,6	-570,7	80,4	188,9	188,9	188,9	188,9	-1,1	-1,1	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	193,4
Variazione IVA	0,0	-1.584,0	-798,3	1.227,0	1.155,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Imposte	-747,4	0,0	-178,1	-87,3	63,6	-12,6	-12,8	-13,0	-13,2	-13,4	-58,8	-60,6	-63,2	-75,7	-120,3	-101,9
<b>Cash Flow di progetto</b>	<b>4.319,9</b>	<b>-4.130,8</b>	<b>-4.272,0</b>	<b>1.953,6</b>	<b>2.145,7</b>	<b>918,4</b>	<b>922,6</b>	<b>926,9</b>	<b>741,2</b>	<b>745,6</b>	<b>704,9</b>	<b>707,8</b>	<b>710,0</b>	<b>702,4</b>	<b>662,8</b>	<b>880,9</b>
Equity	687,2	687,2	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
Prestito soci	1.374,5	1.374,5	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
Senior Debt	4.810,6	882,0	3.928,6	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
Rimborso finanziamento IVA	-3.734,4	0,0	-985,2	-1.593,9	-1.155,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanziamento IVA	3.734,4	1.584,0	1.783,5	366,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Cash Flow per il servizio del debito</b>	<b>11.192,2</b>	<b>396,9</b>	<b>454,9</b>	<b>726,6</b>	<b>990,3</b>	<b>918,4</b>	<b>922,6</b>	<b>926,9</b>	<b>741,2</b>	<b>745,6</b>	<b>704,9</b>	<b>707,8</b>	<b>710,0</b>	<b>702,4</b>	<b>662,8</b>	<b>880,9</b>
Costi finanziari capitalizzati	-532,3	-286,0	-246,3	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
Oneri finanziari Senior debt	-974,0	0,0	0,0	-189,3	-174,3	-151,9	-129,7	-106,4	-83,6	-64,1	-44,1	-24,1	-6,5	0,0	0,0	0,0
Rimborso quota capitale Senior debt	-4.810,6	0,0	0,0	-311,3	-564,9	-549,2	-574,6	-601,1	-481,0	-503,8	-492,4	-514,5	-217,6	0,0	0,0	0,0
Agency fee	-59,6	-5,1	-5,1	-5,2	-5,3	-5,3	-5,4	-5,5	-5,6	-5,7	-5,7	-5,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Oneri finanziari Linea IVA	-70,4	0,0	0,0	-53,1	-17,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Cash Flow ante dividendi</b>	<b>4.745,3</b>	<b>105,8</b>	<b>203,5</b>	<b>167,7</b>	<b>228,5</b>	<b>211,9</b>	<b>212,9</b>	<b>213,9</b>	<b>171,1</b>	<b>172,1</b>	<b>162,7</b>	<b>163,3</b>	<b>485,8</b>	<b>702,4</b>	<b>662,8</b>	<b>880,9</b>
Δ Debt Service Reserve Account	0,0	0,0	-300,0	0,0	-53,2	-1,6	-1,6	71,4	-1,7	15,7	-1,1	160,2	112,1	0,0	0,0	0,0
<b>Cash Flow disponibile per il prestito soc.</b>	<b>4.745,3</b>	<b>105,8</b>	<b>-96,5</b>	<b>167,7</b>	<b>175,3</b>	<b>210,3</b>	<b>211,3</b>	<b>285,3</b>	<b>169,4</b>	<b>187,7</b>	<b>161,6</b>	<b>323,5</b>	<b>597,9</b>	<b>702,4</b>	<b>662,8</b>	<b>880,9</b>
Oneri finanziari prestito soci	-1.237,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-387,6	-211,3	-160,5	-107,1	-101,8	-94,5	-88,8	-76,3	-9,6	0,0	0,0
Rimborso prestito soci	-1.374,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-114,8	-62,3	-85,9	-67,1	-147,0	-784,4	-113,0	0,0	0,0
<b>Cash Flow disponibile per i dividendi</b>	<b>2.133,4</b>	<b>105,8</b>	<b>-96,5</b>	<b>167,7</b>	<b>175,3</b>	<b>-177,3</b>	<b>0,0</b>	<b>10,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>87,7</b>	<b>-262,7</b>	<b>579,8</b>	<b>662,8</b>	<b>880,9</b>
Dividendi distribuiti	-1.001,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-404,8	-350,2	-246,3
<b>Net Cash Flow</b>	<b>1.132,2</b>	<b>105,8</b>	<b>-96,5</b>	<b>167,7</b>	<b>175,3</b>	<b>-177,3</b>	<b>0,0</b>	<b>10,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>87,7</b>	<b>-262,7</b>	<b>175,0</b>	<b>312,6</b>	<b>634,6</b>

Tabella 7 - Cash Flow Statement



## 5.4 MAIN RATIO DI VALUTAZIONE DELL'INVESTIMENTO

Per una rapida valutazione dell'iniziativa e, dunque, a sostegno del momento decisionale, interviene il prospetto dei *Ratio* che raccoglie i principali indicatori di redditività e di liquidità dell'iniziativa.

Questi ultimi risultano rappresentati da:

- **il V.A.N. (Valore Attuale Netto)**, che rappresenta la sommatoria attualizzata dei flussi di cassa generati dal progetto (negativi e positivi), prima di aver pagato il costo del servizio del debito e gli investitori; con una esatta conoscenza delle serie temporali dei flussi finanziari e del costo del capitale, esso riflette il valore assoluto della profittabilità dei progetti. Il Valore Attuale Netto è dato, quindi, dalla differenza tra il Costo Finanziario d'Investimento e la somma dei Cash Flow Operativi di progetto, attualizzati ad un opportuno tasso di sconto. In simboli:

$$VAN = -I + \sum_{t=1}^n \frac{CFO_t}{(1+i)^t}$$

dove:

- ✓ VAN - è il Valore Attuale Netto
- ✓ I - è il Costo Finanziario d'Investimento
- ✓ CFO<sub>t</sub> - è il Cash Flow Operativo di progetto dell't-esimo periodo
- ✓ i - è il tasso di sconto (si veda metodologia di calcolo riportata alla Tabella 5)
- ✓ n - è l'orizzonte temporale del Piano Economico Finanziario

Il Valore Attuale Netto può assumere valori sia positivi che negativi. Valori positivi (negativi) dell'indice sono rappresentativi di progetti che generano risorse finanziarie sufficienti (insufficienti) a remunerare le fonti di finanziamento necessarie per la realizzazione dell'investimento. Il progetto è tanto più redditizio quanto più alto è il valore positivo dell'indice.

- **L'A.D.S.C.R. (Annual Debt Service Cover Ratio)** è un indice espresso dal rapporto tra i flussi di cassa generati ogni anno dal progetto e quelli necessari a pagare il costo del servizio del debito per ciascun anno di gestione. Esso misura in maniera periodale la capacità del progetto di servire l'indebitamento bancario a lungo termine. Il range di valori considerati accettabili è nella prassi superiore a 1,2;
- **L'L.L.C.R. (Loan Life Cover Ratio)** è un indice espresso dal rapporto tra il valore attuale dei flussi di cassa generati dal progetto dal momento di valutazione alla fine del debito ed il debito residuo (*outstanding*);
- **Il ROE** che è calcolato come rapporto tra gli utili netti e il capitale sociale apportato per il finanziamento dell'iniziativa per ogni anno in modo da non tener conto dell'ipotesi falsante sul denominatore dell'assenza, teorica, di distribuzione dei dividendi;
- **L'IRR (Tasso interno di redditività)** è pari al tasso di sconto che rende uguale a zero la differenza tra il Costo Finanziario d'Investimento e i Flussi di Cassa di progetto. In simboli:

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+TIR)^t}$$

dove:

- ✓ TIR - è il Tasso Interno di Redditività
- ✓ I - è il Costo Finanziario d'Investimento
- ✓ FC<sub>t</sub> - è il Flusso di Cassa di progetto dell't-esimo periodo
- ✓ N - è l'orizzonte temporale del Piano Economico Finanziario





## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 COMMA 15 DEL D.LGS 50/2016 PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA



Utilizzando come Flussi di Cassa la sequenza dei Cash Flow Operativi, il TIR esprime la redditività finanziaria delle immobilizzazioni materiali di progetto (ROI). L'I.R.R. (Tasso di Rendimento Interno) di progetto, rappresenta, quindi, il tasso percentuale capace di eguagliare la sommatoria dei flussi negativi (uscite) e positivi (entrate) generati dall'iniziativa. Questo indicatore serve al confronto con il costo del capitale impiegato.

Utilizzando come Flussi di Cassa la sequenza dei dividendi previsti, il TIR esprime la redditività del capitale di rischio (ROE).

In entrambi i casi, l'ultimo flusso di cassa può, a determinate condizioni, essere rappresentativo del valore residuo dell'investimento alla fine dell'orizzonte temporale del Piano Economico e Finanziario.

Gli algoritmi di stima del TIR conducono a valori dell'indice sia positivi che negativi. In caso di valore negativo l'indice non è significativo. Il progetto è tanto più redditizio quanto più alto è il valore positivo dell'indice. Nella prassi, il valore ottenuto è da confrontare con i valori di redditività di progetti simili e/o di investimenti industriali o infrastrutturali con un analogo profilo di rischio.

Di seguito si riportano i parametri di calcolo dei principali indicatori dell'iniziativa con riferimento a:

- TIR e VAN progetto;

<b>TIR Progetto</b>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Cash flow progetto pre tax	-4.131	-4.094	2.041	2.082	931	935	940	754	759	764	768	773	778	783	983	
Cash flow progetto post tax	-4.131	-4.272	1.954	2.146	918	923	927	741	746	705	708	710	702	663	881	
<b>TIR Progetto Post - Tax</b>	6,54%															
<b>VAN Progetto post - tax</b>	430															

Tabella 8 – Ratio di valutazione | TIR e VAN di progetto

- TIR e VAN equity;

<b>Equity</b>		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Capitale sociale	100															
Altre riserve	587															
<b>Bilancio di apertura</b>		0	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687
Tiraggi	687	687	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bilancio di chiusura</b>		687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687	687
Utile netto		182	186	-119	-64	-21	6	33	70	77	96	119	150	235	246	250
Livello massima della riserva leg	20%	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Accantonamento annuo	5%	0	9	9	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Riserva legale cumulata		0	9	18	18	18	18	19	20	20	20	20	20	20	20	20
Risultato ante dividendi		0	173	349	230	166	145	150	182	253	329	426	545	695	525	421
Dividendi	1.001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	405	350	246
Utile non distribuibile		0	173	349	230	166	145	150	182	253	329	426	545	290	175	175

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

"Riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili nella disponibilità della Città Metropolitana di Catania (CT) e servizio di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi impiantistici"

PROPOSTA DI CONCESSIONE DI  
SERVIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO  
183 COMMA 15 DEL D.LGS  
50/2016 PER LA CITTÀ  
METROPOLITANA DI CATANIA



<b>Prestito soci</b>																
Bilancio di apertura		0	1.374	1.374	1.374	1.374	1.374	1.374	1.260	1.197	1.111	1.044	897	113	0	0
Tiraggi	1.374	1.374	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow disponibile		-69	0	2	177	0	0	125	72	96	77	245	794	703	848	1.378
Rimborso	1.374	0	0	0	0	0	0	115	62	86	67	147	784	113	0	0
Bilancio di chiusura		1.374	1.374	1.374	1.374	1.374	1.374	1.260	1.197	1.111	1.044	897	113	0	0	0
		106	0	177	352	563	386	460	354	373	347	509	871	712	848	1.378
Interessi pagati		0	0	0	0	388	211	161	107	102	94	89	76	10	0	0
Interessi contrattuali	8,50%	58	117	117	117	117	117	117	107	102	94	89	76	10	0	0
Interessi sospesi		58	175	292	409	138	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>
Versamento capitale sociale		-687	-687	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versamento prestito soci		-1.374	-1.374	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi prestito soci		1.237	0	0	0	388	211	161	107	102	94	89	76	10	0	0
Rimborso prestito soci		1.374	0	0	0	0	0	115	62	86	67	147	784	113	0	0
Dividendi		1.001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	405	350	246
Cassa finale		1.132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.132
<b>CASH FLOW EQUITY</b>		<b>2.684</b>	<b>-2.062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>388</b>	<b>211</b>	<b>275</b>	<b>169</b>	<b>188</b>	<b>162</b>	<b>236</b>	<b>861</b>	<b>527</b>	<b>350</b>	<b>1.378</b>
<b>TIR Equity</b>		<b>8,57%</b>														
<b>VAN Equity</b>		<b>7</b>														

Tabella 9 – Ratio di valutazione | TIR e VAN equity

- Debt service (LLCR e ADSCR);

<b>Senior Debt</b>																			
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035			
Bilancio di apertura		0	882	4.811	4.499	3.934	3.385	2.811	2.209	1.728	1.225	732	218	0	0	0			
Tiraggi	4.811	882	3.929	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Rimborso	4.811	0	0	311	565	549	575	601	481	504	492	515	218	0	0	0			
Bilancio di chiusura		882	4.811	4.499	3.934	3.385	2.811	2.209	1.728	1.225	732	218	0	0	0	0			
Profilo di rimborso	10	100,0%	0	0,0%	6,5%	11,7%	11,4%	11,9%	12,5%	10,0%	10,5%	10,2%	10,7%	11,2%	11,2%	10,6%	14,1%		
DSCR		1,30	nc	nc	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	3,17	nc	nc	nc	nc		
Interessi passivi		0	0	189	174	152	130	106	84	64	44	24	7	0	0	0			
Cash Flow disponibile per il servizio del debito		397	455	727	990	918	923	927	741	746	705	708	710	702	663	881			
Servizio del debito		5	5	559	762	706	710	713	570	574	542	544	224	0	0	0			
		0,00%	0,00%	6,47%	11,74%	11,42%	11,94%	12,49%	10,00%	10,47%	10,24%	10,70%	11,22%	11,23%	10,60%	14,09%			
Agency fee	60	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	0	0	0	0			
		medio	min																
DSCR		1,49	1,30																
<b>DSRA</b>																			
Bilancio di apertura		0	0	300	300	353	355	356	285	287	271	272	112	0	0	0			
DSRA iniziale		0	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Incremento					53	2	2	0	2	0	1	0	0	0	0	0			
Decremento					0	0	0	71	0	16	0	160	112	0	0	0			
Bilancio di chiusura		0	300	300	353	355	356	285	287	271	272	112	0	0	0	0			
Interessi	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
<b>Loan Life Cover Ratio (LLCR)</b>																			
Cash Flow disponibile per il servizio del debito	kd	4,00%	0	0	727	990	918	923	927	741	746	705	708	0	0	0			
Riserva DSRA			0	300	300	353	355	356	285	287	271	272	112	0	0	0			
Finanziamenti bancari residui			598	4.463	4.187	3.657	3.142	2.602	2.036	1.590	1.120	663	183	0	0	0			
LLCR			1,87	1,42	nc	nc	1,42	1,44	1,44	1,45	1,43	1,44	1,43	2,42	4,33	nc	nc	nc	nc

Tabella 10 – Ratio di valutazione | Debt Service

Sulla base delle ipotesi anzidette, si stima che l'investimento possa garantire:

- ➔ Un Van di progetto pari a €/000 430,0;
- ➔ Un Van degli azionisti pari a €/000 7,0;
- ➔ A.D.S.C.R. medio negli anni di rimborso pari a 1,49;
- ➔ Un IRR di progetto post imposte del 6,54%;
- ➔ Un IRR degli azionisti del 8,57%.

