

## Assemblea Regionale Siciliana

Piazza del Parlamento, 1 - 90134 Palermo

Concessione di servizi per l'affidamento di un EPC per l'efficientamento, la manutenzione, la gestione integrata degli impianti tecnologici, la conservazione ed il restauro edile storico artistico, compreso fornitura del vettore energetico, per gli immobili di pertinenza dell'Assemblea Regionale Siciliana, ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016.



Assemblea Regionale Siciliana



### R.7.1 – RELAZIONE PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**ENGIE**  
ENGIE Servizi S.p.A.

Novembre 2019



**Concessione di servizi per l'affidamento di un EPC per l'efficientamento, la manutenzione, la gestione integrata degli impianti tecnologici, la conservazione ed il restauro edile storico artistico, compreso fornitura del vettore energetico, per gli immobili di pertinenza dell'Assemblea Regionale Siciliana**

**(art. 183 del D.lgs. n. 50/2016)**

**Relazione illustrativa al Piano Economico Finanziario**

Novembre 2019

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

## **PREMESSA**

L'iniziativa ha per oggetto la Concessione del servizio di gestione degli impianti elettrici e dei lavori di riqualificazione ed efficienza energetica degli edifici dell'ASR di Palermo, con la formula del Finanziamento Tramite Terzi (FTT).

Al fine di verificare la fattibilità dell'iniziativa è stato predisposto un piano economico-finanziario (di seguito il "Piano") le cui assunzioni sono di seguito riportate per fornire gli elementi necessari ad una chiara lettura del P.E.F. e delle risultanze che da esso emergono.

Il Piano è stato redatto sulla base dei principi contabili, delle norme esistenti in tema di legislazione fiscale ed in conformità alle condizioni contenute nei documenti di gara.

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

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

I valori nel modello sono espressi in migliaia di euro.

## **1. DURATA DELLA CONCESSIONE**

Il Piano Economico Finanziario è stato elaborato con decorrenza a partire dal 01/01/2021, data prevista per l'efficacia del Contratto di Concessione, e con termine previsto al 31/12/2030.

La durata complessiva della Concessione è pertanto di 10 anni di cui circa 12 mesi riferiti al periodo di progettazione/approvazione e di realizzazione delle opere.

### **1.1. PROCEDURE AUTORIZZATIVE E TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

Il Piano è costruito sulla base della seguente tempistica:

Inizio Affidamento	1-gen-21
Affidamento	10,0 anni
Fine Affidamento	31-dic-30
Inizio lavori	1-gen-21
Fine lavori	31-dic-21

## 1.2. COSTI DI COSTRUZIONE

Il costo complessivo di realizzazione delle opere ammonta a euro 1.146,7 k€, al netto di IVA ed altri oneri. Il Piano Economico Finanziario è stato sviluppato ipotizzando 163,9 k€ riferiti a Progettazione, Direzione Lavori, collaudi, spese di gara e le restanti somme per lavori e apparecchiature.

## 2. INFLAZIONE

L'anno base di riferimento di tutte le grandezze è il 2018. I ricavi e i costi di gestione sono stati indicizzati al 1,50% annuo a partire dal 2019.

## 3. COPERTURA FINANZIARIA

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

Sono state previste le seguenti linee di credito:

- *Linea base* di 803 k€ destinata al finanziamento degli investimenti nell'anno 2021.
- *Linea Working Capital* di 173k€ destinata al finanziamento delle fabbisogno del Capitale Circolante della fase di gestione.

È previsto, inoltre, un finanziamento tramite mezzi propri pari a 344 k€ che sarà versato in parallelo con il "tiraggio" della *Linea base*.

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

## 4. CARATTERISTICHE FINANZIAMENTI BANCARI

### 4.1. DURATA E MODALITÀ DI RIMBORSO DEI FINANZIAMENTI

- *Linea Base*: durata complessiva di 10 anni con un periodo di rimborso 10. La *linea Base* viene rimborsata a partire dal 1 gennaio 2021 secondo un piano di rimborso del tipo a rate costanti.
- *Linea Working Capital*: rimborsata totalmente, in un'unica rata, entro il 30 marzo 2031 attraverso l'incasso dei crediti maturati nei confronti del Cliente.

### 4.2. CONDIZIONI

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

- *Finanziamento “Linea Base ”*
  - periodo di esercizio: tasso di riferimento – IRS a 10 anni: 0,1%<sup>1</sup> + 2,9% di spread
  
- *Finanziamento “Working Capital”*
  - periodo di esercizio: tasso di riferimento – Euribor: 0,00% + 1,50% di spread

## **5. ASSUMPTIONS FISCALI**

### **5.1.AMMORTAMENTO**

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

### **5.2.IMPOSTE E TASSE**

Il reddito della società è stato assoggettato, secondo la disciplina vigente, sia all'IRAP che all'IRES, applicando rispettivamente un'aliquota del 3,9% e del 24%.

### **5.3.IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO**

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

- Investimenti: aliquota del 22% sugli investimenti ;
- Ricavi di gestione: aliquota del 0%; (in quanto l'Assemblea Regionale Siciliana è in regime di Split Payment)
- Costi di gestione: aliquota del 22%.

## **6. TEMPI MEDI DI INCASSO E PAGAMENTO**

Il Piano prevede una dilazione di 100 giorni su tutte le voci di ricavo verso l'Assemblea Regionale Siciliana.

---

<sup>1</sup> Comprensivo di credit margin e SWAP margin.

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

## **7. RICAVI**

Sono previste le seguenti voci di ricavo annuale relativo a:

- Canone Energia Elettrica Edifici: 324,5 k€
- Canone Manutenzione: 681,5 k€

L'anno base previsto è il 2018.

Come già precedentemente evidenziato, è prevista nel Piano la rivalutazione annuale delle tariffe secondo un indice ipotizzato al 1,50% annuo dal 2019.

## **8. COSTI DI GESTIONE**

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

- 2.025 MWh/anno per il periodo prima degli interventi di efficientamento;
- 1.465 MWh/anno per gli anni a regime.

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

- 10,4% per l'anno 2022;
- 27,7% per l'anno 2023 e successivi

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

- 55,6 MWh/anno per tutto il periodo del piano con nessun risparmio conseguito.

I costi legati alla manodopera, pari a 410,4 k€/anno, sono relativi alla manutenzione/gestione della commessa.

I costi legati ai materiali, pari a 65,2 k€/anno, sono relativi alla manutenzione ordinaria di sostituzione degli apparati, mentre quelli legati alla manutenzione specialistica e di terzi, pari a 40,0 k€/anno, alla manutenzione straordinaria delle apparecchiature.

Sono, inoltre, previsti 71,6 k€/anno relativi ai costi generali.

La struttura dei costi prevede una rivalutazione nel Piano secondo un indice ipotizzato al 1,50% annuo dal 2019.

## 9. PRINCIPALI INDICI DELL'INIZIATIVA

Il Piano presenta i seguenti indici di redditività:

- **TIR progetto dopo le tasse:** Il valore di tale indicatore è pari a **6,8%**
- **VAN progetto dopo le tasse:** Il valore di tale indicatore è pari a **78k€**
- **WACC:** 5,5%
- **Pay Back period:** 2029 anno
- **Margine Operativo Lordo:** Il valore di tale indicatore è pari a 16,6%
- **Margine Operativo Netto:** Il valore di tale indicatore è pari a 6,4%
- **Risultato Netto:** Il valore di tale indicatore è pari a 3,3%

Il Piano presenta i seguenti indici di bancabilità:

- **LLCR medio:** Il valore di tale indicatore è pari a 1,7
- **LLCR minimo:** Il valore di tale indicatore è pari a 1,6
- **DSCR medio:** Il valore di tale indicatore è pari a 1,9
- **DSCR minimo:** Il valore di tale indicatore è pari a 1,3

**TABELLA 1: CONTO ECONOMICO**

Conto economico k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
Canone Energia Elettrica Edifici	339,3	344,4	349,6	354,8	360,1	365,5	371,0	376,6	382,2	387,9	-	3.631,4
Canone Manutenzione	712,7	723,3	734,2	745,2	756,4	767,7	779,2	790,9	802,8	814,8	-	7.627,4
<b>Ricavi</b>	<b>1.052,0</b>	<b>1.067,7</b>	<b>1.083,7</b>	<b>1.100,0</b>	<b>1.116,5</b>	<b>1.133,3</b>	<b>1.150,3</b>	<b>1.167,5</b>	<b>1.185,0</b>	<b>1.202,8</b>	-	<b>11.258,8</b>
Energia elettrica	313,7	263,0	266,6	270,3	274,0	277,7	281,5	285,4	289,3	293,3	-	2.814,9
Manodopera	429,2	435,6	442,2	448,8	455,5	462,3	469,3	476,3	483,5	490,7	-	4.593,4
Materiali	68,2	69,2	70,3	71,3	72,4	73,5	74,6	75,7	76,8	78,0	-	729,9
Servizi specialistici e di terzi	41,8	42,5	43,1	43,7	44,4	45,1	45,7	46,4	47,1	47,8	-	447,7
Costi generali	74,8	76,0	77,1	78,2	79,4	80,6	81,8	83,0	84,3	85,6	-	800,9
<b>Costi</b>	<b>927,8</b>	<b>886,3</b>	<b>899,2</b>	<b>912,3</b>	<b>925,7</b>	<b>939,2</b>	<b>952,9</b>	<b>966,9</b>	<b>981,0</b>	<b>995,4</b>	-	<b>9.386,7</b>
<b>MOL</b>	<b>124,2</b>	<b>181,5</b>	<b>184,5</b>	<b>187,7</b>	<b>190,8</b>	<b>194,0</b>	<b>197,3</b>	<b>200,6</b>	<b>204,0</b>	<b>207,4</b>	-	<b>1.872,0</b>
<i>MOL %</i>												16,6%
Ammortamenti	114,7	114,7	114,7	114,7	114,7	114,7	114,7	114,7	114,7	114,7	-	1.146,7
<b>MON</b>	<b>9,5</b>	<b>66,8</b>	<b>69,9</b>	<b>73,0</b>	<b>76,2</b>	<b>79,4</b>	<b>82,6</b>	<b>86,0</b>	<b>89,3</b>	<b>92,7</b>	-	<b>725,3</b>
<i>MON %</i>												6,4%
Interessi finanziari	26,7	24,6	22,4	20,2	17,9	15,5	13,1	10,6	8,0	5,3	-	164,2
Factoring IVA	4,5	1,1	1,1	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,3	2,3	-	19,2
<b>Risultato ante imposte</b>	-	<b>21,6</b>	<b>41,1</b>	<b>46,4</b>	<b>51,6</b>	<b>56,9</b>	<b>62,3</b>	<b>67,7</b>	<b>73,3</b>	<b>79,1</b>	-	<b>541,9</b>
Imposte	0,4	12,7	14,1	15,5	17,0	18,4	19,9	21,4	23,0	24,6	-	167,1
<b>Risultato netto</b>	-	<b>22,0</b>	<b>28,4</b>	<b>32,3</b>	<b>36,1</b>	<b>43,9</b>	<b>47,8</b>	<b>51,9</b>	<b>56,1</b>	<b>60,5</b>	-	<b>374,8</b>
<i>Risultato netto %</i>												3,3%

**TABELLA 2: CONTO FINANZIARIO**

Flussi di cassa k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTALE
<b>FCF</b>	- 1.183,5	151,1	161,4	164,0	165,1	167,7	169,8	172,4	173,6	176,4	185,8	503,7
MOL	124,2	181,5	184,5	187,7	190,8	194,0	197,3	200,6	204,0	207,4	-	1.872,0
Factoring IVA	- 4,5	- 1,1	- 1,1	- 1,2	- 1,4	- 1,6	- 1,8	- 2,0	- 2,3	- 2,3	-	- 19,2
Investimenti	- 1.146,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 1.146,7
Variazione Capitale Circolante Netto	- 153,9	- 10,6	- 2,5	- 2,1	- 3,1	- 2,6	- 2,7	- 2,2	- 3,2	- 2,8	185,8	-
Imposte (su MON)	- 2,7	- 18,6	- 19,5	- 20,4	- 21,2	- 22,1	- 23,1	- 24,0	- 24,9	- 25,9	-	- 202,4
<b>FCF cumulato</b>	- 1.183,5	- 1.032,4	- 871,0	- 707,0	- 541,8	- 374,1	- 204,4	- 32,0	141,6	318,0	503,7	

**TABELLA 3: STATO PATRIMONIALE**

Stato patrimoniale k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Immobilizzazioni mat./immat.	1.032,1	917,4	802,7	688,0	573,4	458,7	344,0	229,3	114,7	-
Capitale circolante	153,9	164,5	167,0	169,1	172,2	174,8	177,5	179,7	183,0	185,8
Cassa	41,5	101,8	172,0	244,1	316,9	391,6	467,8	546,0	624,8	705,8
<b>Totale attività</b>	<b>1.227,4</b>	<b>1.183,7</b>	<b>1.141,7</b>	<b>1.101,3</b>	<b>1.062,4</b>	<b>1.025,1</b>	<b>989,3</b>	<b>955,1</b>	<b>922,4</b>	<b>891,6</b>
Capitale sociale	344,0	344,0	344,0	344,0	344,0	344,0	344,0	344,0	344,0	344,0
Risultato netto	-22,0	28,4	32,3	36,1	39,9	43,9	47,8	51,9	56,1	60,5
Utili/Perdite portati a nuovo	-	-22,0	6,4	38,6	74,7	114,7	158,5	206,4	258,2	314,3
Debiti finanziari	905,4	833,3	759,0	682,5	603,7	522,5	438,9	352,8	264,1	172,7
<b>Totale passività</b>	<b>1.227,4</b>	<b>1.183,7</b>	<b>1.141,7</b>	<b>1.101,3</b>	<b>1.062,4</b>	<b>1.025,1</b>	<b>989,3</b>	<b>955,1</b>	<b>922,4</b>	<b>891,6</b>