



**UNIVERSAL
AUDIT S.r.l.**

Società Fiduciaria e di Revisione

Spett. COMUNE DI TRECATE
c.a. Resp. U.T.C.

Pontecagnano (SA), 29/08/2014

Si certifica che la:

- **CO.GE.I SRL** con sede in Via Claudio Monteverdi 11 - 20131 Milano P.IVA 12 86 05 30 158

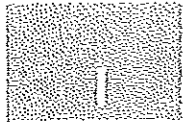
ha presentato a questa Società di Revisione, in data 25/08/2014, richiesta di asseverazione del Piano economico – finanziario relativo alla proposta di interventi per “servizi di adeguamento e miglioramento dell’efficienza energetica, gestione e manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione” nel Comune di Trecate ai sensi dell’art. 278, D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii..

Dott. Teodoro Tascone

(Amministratore unico)

 **UNIVERSAL
AUDIT S.r.l.**
SOCIETÀ FIDUCIARIA E DI REVISIONE
Via Venezia, 10 - 84098 PONTECAGNANO (SA)
Tel. 089.384685 - Fax 089.381397
E-mail: universalaudit@libero.it
Partita IVA: 04397340656

UNIVERSAL AUDIT S.r.l. Società Fiduciaria e di Organizzazione e Revisione Contabile
Sede legale in Via Venezia n° 10, 84098 Pontecagnano (SA) – Tel. 089/384685 - Fax 089/381397
C. F. e P. IVA: 04397340656; N. di iscrizione REA 364112



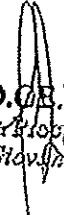
COMUNE DI TREGATE

PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO PER SERVIZI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA, GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

(art. 278 del D.P.R. 207/2010)

XX

1) PIANO ECONOMICO FINANZIARIO


CO.GE.I. S.r.l.
Uniproprietario
(Ing. Giovanni Roncan)



**UNIVERSAL
AUDIT** S.r.l.

Società Fiduciaria e di Revisione

Spett. COMUNE DI TRECATE
c.a. Resp. U.T.C.

Pontecagnano (SA), 29/08/2014

Si certifica che la:

- **CO.GE.I SRL** con sede in Via Claudio Monteverdi 11 - 20131 Milano P.IVA 12 86 05 30 158

ha presentato a questa Società di Revisione, in data 25/08/2014, richiesta di asseverazione del Piano economico – finanziario relativo alla proposta di interventi per “servizi di adeguamento e miglioramento dell’efficienza energetica, gestione e manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione” nel Comune di Trecate ai sensi dell’art. 278, D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii..

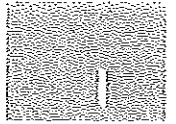
Dott. Teodoro Tascone

(Amministratore unico)

CO.GE.I. S.r.l.
C.F. Procuratore
(Ing. *Teodoro Tascone*)

 **UNIVERSAL
AUDIT** S.r.l.
SOCIETÀ FIDUCIARIA E DI REVISIONE
Via Venezia 10 - 84098 PONTECAGNANO (SA)
Tel. 089.384685 - Fax 089.381397
E-mail: universalaudit@libero.it
Partita IVA: 04397340656

UNIVERSAL AUDIT S.r.l. Società Fiduciaria e di Organizzazione e Revisione Contabile
Sede legale in Via Venezia n° 10, 84098 Pontecagnano (SA) – Tel. 089/384685 - Fax 089/381397
C. F. e P. IVA: 04397340656; N. di iscrizione REA 364112



COMUNE DI TRECATE

PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO PER SERVIZI DI ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA, GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

(art. 278 del D.P.R. 207/2010)

I) PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

CO.GE.I. S.r.l.
Un Procuratore
(Ing. Giovanni Bongiorno)

**UNIVERSAL
AUDIT S.r.l.**
SOCIETÀ FIDUCIARIA E DI REVISIONE
Via Venezia, 10 - 84098 PONTECAGNANO (SA)
Tel. 089.384685 - Fax 089.381397
Email: universalaudit@libero.it
Partita IVA: 0439734 085 6

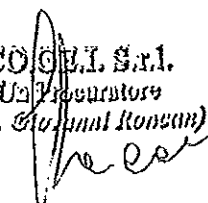




Sommario

1.	PREMESSA	2
2.	IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	3
2.1.	Il Piano investimenti e la copertura finanziaria	3
2.2.	Il Conto Economico Previsionale	4
2.3.	Flussi di Cassa	7
3.	VALUTAZIONI FINALI	9

COGLI S.r.l.
Un Procuratore
(Ing. Giovanni Ronconi)



**UNIVERSAL
AUDIT S.r.l.**
SOCIETA' FIDUCIARIA E DI REVISIONE
Via Venezia, 10 - 84098 PONTECAGNANO (SA)
Tel. 089.384685 - Fax 089.381397
E-mail: universalaudit@libero.it
Partita IVA: 0439734 065 6



1. PREMESSA

I dati del presente Piano Economico-Finanziario (PEF) sono stati elaborati con riferimento al progetto offerto da CO.GE.I SRL nell'ambito della procedura aperta – CIG 3764457031, CUP C49D11000240007 - "Finanza di progetto", (ex art. 153, D. Lgs. n. 163/2006), finalizzata all'affidamento in concessione dell'adeguamento a norma, risparmio energetico, abbattimento inquinamento luminoso, gestione, esercizio e manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione del Comune di Trecate, previa redazione di progettazione definitiva-esecutiva.


Nel presente documento si esplicitano le principali ipotesi e assunzioni utilizzate per lo sviluppo e la redazione del piano economico-finanziario richiesto.

Il Piano Economico-Finanziario (PEF) comprende, tra l'altro, i costi per il progetto preliminare delle opere e degli interventi volti a migliorare l'efficienza energetica e luminosa, la messa in sicurezza/adeguamento alle normative vigenti degli impianti oggetto dell'appalto, la realizzazione di tali interventi, il progetto gestionale manutentivo per la gestione e manutenzione e l'approvvigionamento dell'energia elettrica per tutti gli impianti oggetto dell'appalto.

Il piano economico finanziario si riferisce ai servizi offerti al Comune di Trecate così come presentati nello "Studio di Fattibilità", nel "Progetto Preliminare" e nella "Specificazione e Caratterizzazione del Servizio e della Gestione", tra cui:

- adeguamento e ammodernamento degli impianti di pubblica illuminazione esistenti;
- informatizzazione degli impianti di pubblica illuminazione;
- gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di pubblica illuminazione;
- servizio di reperibilità e pronto intervento;
- approvvigionamento dell'energia elettrica necessaria agli impianti di illuminazione pubblica;
- progettazione e realizzazione di nuovi impianti di pubblica illuminazione;
- pagamento delle bollette per la fornitura dell'energia elettrica.

CO.GE.I. S.r.l.
Uff. Procuratore
(Ing. Giovanni Ronconi)
[Firma]

 **UNIVERSAL
AUDIT** S.r.l.
SOCIETA' FIDUCIARIA E DI REVISIONE
Via Venezia, 10 - 81050 PONTECAGNANO (SA)
Tel. 089.381688 - Fax 089.381397
E-mail: universalaudit@libero.it
Partita IVA: 0439734 065 6



2. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il Piano economico-finanziario presentato all'Amministrazione Comunale è stato elaborato sulla base di ipotesi tecnico-operative che tengono conto delle condizioni e delle modalità di gestione del servizio offerto e sono state definite sulla base di esperienze maturate da CO.GE.I SRL nell'ambito della gestione di impianti simili.

Nel piano non si è tenuto conto della dinamica dell'IVA in quanto l'effetto economico è considerato marginale. Infatti, il sostenimento degli investimenti iniziali determina un credito IVA il cui smobilizzo dipende dalle modalità di recupero (compensazione e/o rimborso).

Per quanto riguarda la variazione nel tempo dei costi di gestione/manutenzione del servizio e di approvvigionamento di energia elettrica è previsto un meccanismo di adeguamento del canone annuo corrisposto dall'Amministrazione che riequilibra i maggiori/minori costi del servizio, secondo la formula riportata nella "Specificazione e Caratterizzazione del Servizio e della Gestione", con una proporzionale variazione dei ricavi.

Pertanto non si è tenuto conto della dinamica dei prezzi che viene compensata dal meccanismo di revisione.

Di seguito vengono illustrate le principali voci del piano economico.

2.1. Il Piano investimenti e la copertura finanziaria

I dati posti a base della valutazione del costo dell'investimento, per la parte relativa alla progettazione ed esecuzione dei lavori di costruzione dell'opera nonché alle attività manutentive dell'opera stessa, fanno riferimento al progetto preliminare.

Tale costo è suddiviso in:

1. Costi per l'ingegnerizzazione dell'opera
2. Costi per la realizzazione dell'opera
3. Costi relativi alla sicurezza

1. I costi per l'ingegnerizzazione dell'opera comprendono e compensano gli oneri derivanti dagli obblighi relativi alla "progettazione" dell'opera inclusa quella preliminare, ivi comprese la Direzione dei lavori, le prestazioni accessorie e complementari, nonché il mantenimento dei rapporti con l'amministrazione.
2. I costi per la realizzazione dell'opera comprendono e compensano gli oneri relativi ai lavori di messa in sicurezza, adeguamento tecnologico ed efficientamento energetico.
3. I costi relativi alla sicurezza comprendono e compensano tutti i costi per mettere in atto tutte le indicazioni e disposizioni contenute nelle "prime indicazioni sul piano di sicurezza e coordinamento", riguardanti la sicurezza in cantiere durante i lavori oggetto del presente progetto.

I costi relativi alla realizzazione ed all'ingegnerizzazione dell'opera sono considerati come oneri propri del concessionario e, di conseguenza, soggetti a valutazioni di tipo tecnico-economico intrinseche alla organizzazione imprenditoriale dello stesso, senza alcuna partecipazione da parte dell'Amministrazione. Di conseguenza tali costi sono considerati compresi all'interno del prezzo stabilito della concessione.



La proposta in argomento prevede la realizzazione di un piano investimenti per la realizzazione delle opere per complessivi 1.190.000,00 € al netto di IVA ed al netto degli oneri finanziari delle spese generali e degli utili d'impresa ed invece comprensivi di oneri per la sicurezza.

A tale importo verrà applicato un interesse del 8,70%, in linea con i valori medi del periodo.

Ai fini di una più prudente stima dei fabbisogni finanziari del progetto si è provveduto anche a quantificare l'investimento in capitale circolante netto (BFR) che, nei primi anni di concessione, determina un assorbimento di risorse.

I crediti commerciali sono rappresentati da crediti nei confronti del Comune, considerando che la fatturazione avviene con cadenza trimestrale (4 rate pari ad 1/4 del canone annuo di cui la quarta rata pari al saldo effettivo dello stesso canone comprensivo dei conguagli effettuati sulla base degli aggiornamenti/adequamenti previsti) con pagamento entro 90 giorni dal ricevimento della fattura.

I giorni medi di incasso cliente sono stimati in 120.

Per quanto riguarda i costi di approvvigionamento dell'energia si è stimato che la fatturazione degli stessi avvenga con cadenza mensile. Grazie agli accordi quadro di cui CO.GE.I SRL può disporre per le notevoli quantità di energia approvvigionate su tutto il territorio nazionale, si stima un numero di giorni medi di pagamento pari a 90.

Il presente progetto prevede che tutti gli investimenti necessari alla realizzazione e all'ingegnerizzazione dell'opera siano finanziati con mezzi propri.

Le opere saranno realizzate in un tempo massimo di 2 anni a decorrere dalla data di aggiudicazione della concessione oggetto del presente progetto.

2.2. Il Conto Economico Previsionale

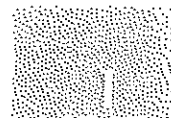
Ricavi

I ricavi presi in considerazione nel conto economico di commessa sono i seguenti:

- Il canone corrisposto annualmente dall'Amministrazione comunale che è pari al totale a base d'asta ribassato dello sconto offerto: canone annuo a corrispondere da parte dell'Amministrazione Aggiudicatrice in conto gestione, cioè 470.000,00 €/anno (IVA esclusa) per tutti i 18 anni proposti per la concessione.
Di questi 83.000,00 €/anno (IVA esclusa) rappresentano la quota di ricavi per la manutenzione ordinaria, 7.000,00 €/anno per oneri della sicurezza e 380.000,00 €/anno (IVA esclusa) la quota relativa all'energia elettrica.

Per quanto riguarda la variazione nel tempo dei ricavi da canone a seguito della variazione dei costi di gestione/manutenzione e del servizio e di approvvigionamento di energia elettrica è previsto un meccanismo di adeguamento del canone annuo corrisposto dall'Amministrazione che riequilibra i maggiori/minori costi del servizio, secondo la formula





riportata nella "Specificazione e Caratterizzazione del Servizio e della Gestione", con una proporzionale variazione dei ricavi.

Pertanto nel piano economico finanziario si è tenuto conto della variazione dei ricavi e dei relativi costi.

Nota bene: l'IVA applicabile è la medesima per tutte le voci del servizio di gestione ed al momento dell'offerta è pari al 22%.

Costi operativi

- **Costi per fornitura energia elettrica**

I costi energetici complessivi sono stati stimati, sulla base dei consumi stimati da censimento degli impianti, su un prezzo di approvvigionamento dell'energia calcolato sui prezzi degli attuali fornitori di CO.GE.I SRL e sulla base del progetto di interventi proposti. Attraverso tali interventi volti a migliorare l'efficienza energetica degli impianti (ad es. sostituzione delle lampade attuali con lampade a più elevata efficienza, in particolar modo sorgenti a LED, l'introduzione di dispositivi per la riduzione del flusso luminoso e l'installazione di orologi astronomici per ottimizzare l'accensione e lo spegnimento degli impianti) si prevede una diminuzione dei consumi attuali.

Il consumo totale stimato allo stato attuale risulta di circa 1.672.237 kWh anno. Tale consumo è calcolato sulla base dei punti luce effettivamente censiti sul territorio dalla scrivente pari a circa 2.927 punti luce per una potenza installata pari a circa 379 kW. Si stima che il consumo di energia elettrica al termine dei lavori sarà più basso di quello attuale di oltre il 50%, arrivando a circa 803.000 kWh anno.

Pertanto il costo annuo per l'energia, valorizzato ai prezzi correnti alla data di offerta, ammonta mediamente a 144.694 €/anno (IVA esclusa).

Il prezzo di valorizzazione dei consumi di energia è pari a 173,01 €/MWh.

E' stata fatta l'ipotesi di effettuare gli interventi di risparmio energetico il primo anno quindi solo per il primo anno di gestione si è preso in considerazione un consumo di circa 1.237.000 kWh intermedio tra i consumi attuali e quelli conseguibili in seguito a tutti gli interventi di efficientamento.

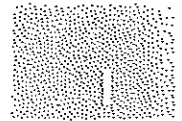
Non è stata presa in considerazione la variazione dei costi dell'energia elettrica in quanto a tale variazione corrisponde una variazione corrispondente dei ricavi in virtù del meccanismo di revisione dei prezzi proposto nello schema di convenzione

- **Costi di gestione e manutenzione**

I costi di gestione e manutenzione sostenuti da CO.GE.I SRL comprendono i costi direttamente imputabili alla gestione della commessa, quindi costi di manutenzione ordinaria e programmata, straordinaria ed altri costi ricorrenti.

I costi di gara e di avviamento contratto sono sostenuti solo il primo anno, di seguito vengono descritte in dettaglio le categorie di costo:

- **Costi di gestione e manutenzione ordinaria/programmata:** riguarda tutte le attività atte a garantire il corretto funzionamento degli impianti e il loro mantenimento in condizioni di efficienza. Tali costi sono stati determinati da CO.GE.I SRL sulla base di



- un costo standard di manutenzione comprensivo delle componenti di costo rappresentate dalla manodopera, dai materiali di consumo e dalle attrezzature. I costi totali di gestione e manutenzione ordinaria/programmata sono definiti applicando il costo standard analizzato per il totale del PL in gestione che, al momento dell'offerta, si ipotizza rimangano invariati nel corso della gestione.
- Tali costi sono stati valutati anche tenendo conto della capacità di acquisto di CO.GE.I SRL operante in tutta Italia e la possibilità di mettere a disposizione risorse locali e una struttura operativa di supporto.
 - **Costi di manutenzione straordinaria:** sono i costi delle eventuali attività di manutenzione straordinaria che potrebbero emergere nel corso della gestione anche per incidenti e/o atti di vandalismo causati da ignoti e non recuperabili facendo ricorso alle assicurazioni. Altre attività di manutenzione straordinaria dovrebbero risultare ridotte a seguito di tutti gli interventi realizzati come da progetto offerta. Anche i costi di manutenzione straordinaria sono calcolati con la stessa dinamica di quelli della manutenzione ordinaria/programmata, sulla base di un ulteriore costo standard
 - **Costi di gara e di avviamento contratto:** sono i costi di gara e avviamento non ammortizzati, rappresentati dai costi per le fidejussioni provvisorie, per le asseverazioni, piccoli oneri per le procedure di gara, costi interni per la predisposizione dell'offerta, costi di registrazione e avviamento contratto, costi di volturazione dei POD per i contratti di energia e un costo di etichettatura per la codifica del PL.
 - **Altri costi ricorrenti:** sono i costi essenzialmente legati a tutte le attività di supporto alla manutenzione tra le quali il Call Center attivo 24h/24h per 365 giorni anno, i costi di telefonia e relativi anche ai sistemi di telecontrollo, i costi per la gestione dei sistemi informatici (comprese licenze), per la gestione dell'energia, strumentazione, Dispositivi di Protezione Personale, formazione, ecc.. e infine una quota di costi di fidejussione definitiva e assicurazione.

Margine Operativo Lordo

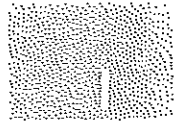
La differenza tra i Ricavi totali ed i Costi operativi, sopra indicati, conduce al Margine operativo Lordo (MOL).

• Ammortamenti

Sono costi relativi a due tipologie:

- **costi di ingegnerizzazione dell'opera:** sono i costi per l'ingegnerizzazione dell'opera comprendono e compensano gli oneri derivanti dagli obblighi relativi alla "progettazione" dell'opera inclusa quella preliminare, ivi comprese la Direzione dei lavori, le prestazioni accessorie e complementari, nonché il mantenimento dei rapporti con l'amministrazione. L'ammortamento è considerato per tutto il periodo della gestione.
- **costi di realizzazione dell'opera:** sono i costi per la realizzazione dell'opera comprensivi di oneri per la sicurezza.





- **Costi di gara ed avviamento contratto:** sono i costi relativi alle attività di redazione del progetto di gara e di avviamento contratto quali il censimento puntuale del patrimonio impiantistico. L'ammortamento è considerato per tutto il periodo della gestione.

Risultato Operativo Lordo (RESOP)

Il Margine di contribuzione meno gli Ammortamenti specificati determina il Risultato Operativo Lordo.

Imposte

È stata considerata in via prudenziale anche la gestione fiscale legata al progetto, assumendo un'aliquota IRES del 27,50% e un'aliquota Irap del 3,90%.

Reddito Netto di commessa

Il Reddito netto è calcolato come la differenza tra il Risultato Operativo Lordo e le Imposte di esercizio.

2.3. Flussi di Cassa

Il prospetto dei flussi mostra la dinamica finanziaria del progetto evidenziando le varie aree che contribuiscono alla generazione/assorbimento di cassa. Nello specifico è stata calcolata una configurazione di flusso: Cash flow operativo unlevered.

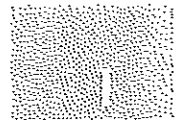
Si tratta del cash flow prodotto dal progetto, ipotizzando che lo stesso sia finanziato interamente con mezzi propri. Nel calcolo di tale configurazione di cash flow si è partiti dal margine operativo lordo a cui si sono dedotte le imposte e si è tenuto conto della dinamica del capitale circolante netto.

A tale aggregato si sono poi detratti gli investimenti operativi sostenuti nel primo anno di convenzione.

Visto che non ci sono debiti finanziari tale flusso coincide con il Cash flow degli azionisti, in virtù del fatto che il progetto è finanziato interamente tramite equity.

Per la valutazione economica del progetto sono stati utilizzati i principali indicatori economici

- **PAY-BACK PERIOD**
Il pay-back period semplice è di 9 anni.
- **VALORE ATTUALE NETTO (VAN)**
Il VAN rappresenta il valore attuale netto dell'investimento in termini di flussi generati dal progetto; tale valore è stato calcolato attualizzando i flussi di cassa della gestione operativa (unlevered) ad un tasso rappresentativo del costo del capitale investito pari al 8,70%
- **TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR)**
Il TIR (tasso interno di rendimento del progetto) di progetto, è una misura sintetica del rendimento complessivo del progetto, calcolata nell'ipotesi di non ricorrere a nessun finanziamento. Il TIR di progetto è nelle ipotesi fatte coincidente con il TIR equity che è una misura sintetica del tasso di rendimento complessivo del progetto



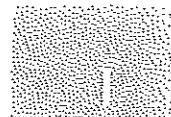
per l'azionista considerando quindi anche il beneficio fiscale derivante dall'eventuale indebitamento bancario.

Nel prospetto Piano Economico Finanziario allegato sono indicati questi valori.

**UNIVERSAL
AUDIT S.p.A.**
SOCIETA' FIDUCIARIA E DI REVISIONE
Via Venezia, 10 - 04098 PONTECAGNANO (SA)
Tel. 089.384685 - Fax 089.381397
E-mail: universalaudit@libero.it
Partita IVA: 0439734 085 6

CO.FE.I. S.r.l.
U. Procuratore
(Ing. Giovanni Roncan)
[Handwritten signature]





3. VALUTAZIONI FINALI

I risultati del presente Piano Economico-Finanziario dimostrano che il tempo di ritorno è inferiore al periodo di concessione.

I presupposti e le condizioni di base che hanno determinato l'equilibrio finanziario degli investimenti e della connessa gestione, costituiranno parte integrante del Contratto di Concessione, cui sarà allegato il Piano Economico Finanziario di Dettaglio elaborato dal Concessionario ed approvato dall'Amministrazione.

In allegato è riportato il prospetto di piano economico finanziario per la durata di tutto il progetto.

 **UNIVERSAL
AUDIT** s.r.l.
SOCIETA' FIDUCIARIA E DI REVISIONE
Via Venezia, 10 - 84098 PONTECAGNANO (SA)
tel. 089.384885 - Fax 089.381397
E-mail: universalaudit@libero.it
Partita IVA: 0439734 065 6

CO.CE.I. S.r.l.
Lr. Esecutore
(E. Roncan)

