



REGIONE SICILIA  
PROVINCIA DI CATANIA

*Inkultore*  
*D*

COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA

## PROPOSTA DI PROJECT FINANCING

Lavori di riqualificazione, innovazione tecnologica e risparmio energetico degli impianti elettrici di pubblica illuminazione della città di San Gregorio di Catania (CT)

*( Redatta ai sensi dell'art.183 - D.Lgs 50/2016)*

## PROGETTO PRELIMINARE

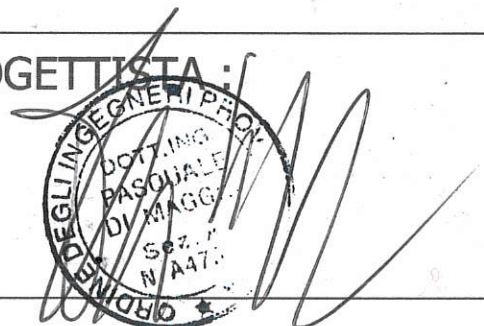
Elaborato: Piano economico finanziario

VISTI ED APPROVAZIONI :

TAVOLA : 06

DATA :

IL PROGETTISTA :





**Kreston GV Italy Audit S.r.l.**  
Revisione contabile  
Piazza Dinz. 5 - Milano  
T-390155150  
F-3901551935

## **ACR Impianti di Salvaggio Amalia Romina**

### **Relazione di Asseverazione della Società di Revisione**

Kreston GV Italy Audit S.r.l. is a Member of Kreston International. Each member of the Kreston network is an independent accounting and advisory firm which practices in its own right. The Kreston network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction. Kreston International is a member of the IFAC Forum of Firms.

Società Responsabilità Limitata  
Capitale Sociale Euro 100.000 i.v.  
C.F. e P.IVA 04387290150  
Iscritta al Registro dei Revisori Contabili ed  
n.r. Albo Consob con delibera n. 18025 del  
14.12.2011

Sede Legale: Piazza Dinz. 5  
20122 Milano  
Altri uffici: Roma, Padova, Empoli, Terni,  
Palermo  
Registro imprese di Milano 186339  
REA 1009459



*Relazione di asseverazione della società di revisione  
sul Piano Economico Finanziario per la presentazione di uno studio di fattibilità per  
il progetto in concessione in Project Financing per la riqualificazione e gestione  
dell'impianto di pubblica illuminazione del territorio comunale – Comune di San  
Gregorio (CT)*

Spettabile  
ACR Impianti di Salvaggio Amalia Romina  
Via Sant'Antonio Eremita,2  
95030 San Pietro Clarenza CT

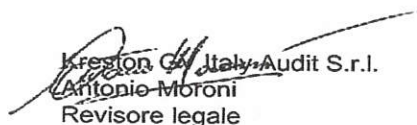
1. Abbiamo esaminato i dati previsionali, le ipotesi e gli elementi posti alla base della loro formulazione (di seguito i "Dati Previsionali") riportati nel "Piano Economico Finanziario", allegato alla presente. La responsabilità della redazione dei dati previsionali nonché delle ipotesi e degli elementi posti alla base della loro formulazione compete agli Amministratori della società ACR Impianti di Salvaggio Amalia Romina.
2. I Dati Previsionali contenuti nel "Piano Economico Finanziario" sono stati predisposti per la loro inclusione nella *"presentazione di uno studio di fattibilità per il progetto di concessione in Project Financing per la riqualificazione e gestione dell'impianto di pubblica illuminazione del territorio comunale – Comune di San Gregorio di Catania (CT)"*. Gli Amministratori della società ACR Impianti di Salvaggio Amalia Romina hanno redatto i dati previsionali sulla base di un insieme di ipotesi che includono assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori, che non necessariamente potrebbero verificarsi nei modi e nei tempi previsti, descritte nel seguito:
  - a) la durata del piano è fissata per un arco temporale di 20 anni;
  - b) l'investimento originario viene ipotizzato in Euro 1.837 migliaia;
  - c) la costituzione delle Fonti di Finanziamento è stata ipotizzata mediante ricorso ad un finanziamento bancario per Euro 545 migliaia e apporto di mezzi propri per Euro 1.292 migliaia.
3. Il nostro esame è stato svolto secondo le procedure previste per tali tipi di incarico dall'International Standard on Assurance Engagement (ISAE) 3400 "The Examination of Prospective Financial Information", emesso dall'International Federation of Accountants (IFAC).
4. Sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione dei Dati Previsionali, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere che, alla data odierna, le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione del "Piano Economico Finanziario", assumendo il verificarsi delle assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri e ad azioni che dovranno essere intraprese dagli Amministratori della società che gestirà la realizzazione, descritte nel precedente paragrafo 2. Inoltre, a nostro giudizio, i dati previsionali sono stati predisposti utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi sopraccitati.

Pertanto, si assevera che il Piano Economico Finanziario allegato è sviluppato in modo coerente e tecnicamente corretto ed è stato redatto sulla base di ipotesi coerenti con il *Piano Economico Finanziario ventennale per la presentazione di uno*

*studio di fattibilità per il progetto di concessione in Project Financing per la riqualificazione e gestione dell'impianto di pubblica illuminazione del territorio comunale - Comune di San Gregorio (CT).*

5. Va tuttavia tenuto presente che a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento e sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, potrebbero verificarsi scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati dei dati previsionali. Ciò anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni ipotetiche descritte nel precedente paragrafo 2, si manifestassero.
6. La presente relazione è stata predisposta ai soli fini di quanto previsto in riferimento alla *"presentazione di uno studio di fattibilità per il progetto di concessione in Project Financing per la riqualificazione e gestione dell'impianto di pubblica illuminazione del territorio comunale - Comune di San Gregorio (CT)"* e non potrà essere menzionata in Vostri documenti né divulgata a terzi, né utilizzata in tutto o in parte per altri scopi.
7. Non assumiamo la responsabilità di aggiornare la presente per circostanze o eventi che dovessero manifestarsi dopo la data odierna.

Milano, 19 dicembre 2016

  
Kreston G.V. Italy Audit S.r.l.  
Antonio Moroni  
Revisore legale

**STUDIO FATTIBILITA' – RELAZIONE ALLEGATA AL PEF**

**PROGETTO DI CONCESSIONE**

**Proposta di Project Financing**

**Lavori di riqualificazione, innovazione tecnologica e risparmio energetico degli impianti elettrici di pubblica illuminazione della città di SAN GREGORIO DI CATANIA (CT)**

*Redatta ai sensi dell'art. 183 - D.Lgs 50/2016)*

**COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA (CT)**  
**PROVINCIA DI CATANIA**

  
**KRESTON CAPITAL AUDIT S.R.L.**



## 1. Prefazione

Il presente documento costituisce nota di accompagnamento al Piano Economico Finanziario relativo alla Proposta progettuale oggetto di presentazione.

Parte di tale SdF risulta costituita dall'analisi dei dati economico-finanziari risultanti dalla elaborazione del piano economico finanziario presentato costituente elemento sostanziale della stessa Proposta oggetto di presentazione.

Lo SdF contenente i presupposti economico-finanziari che garantiscono l'equilibrio della concessione, di cui all'art. 183 D.lgs 50/2016 e composto dai documenti economico-finanziari previsionali elaborati in formato excel quali rispettivamente: piano temporale investimento con, conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario, completo di indicatori finanziari di progetto (TIR e VAN), che simulano l'andamento della gestione per l'intera durata della concessione.

## 2. Struttura del Piano Economico Finanziario ("PEF")

Lo sviluppo del Piano Economico Finanziario è riferito alla fase di realizzazione dell'Opera, costituita dall'ampliamento ed efficientamento energetico realizzato in project financing dell'impianto di pubblica illuminazione del Comune di San Gregorio (CT) e connessa gestione dei servizi di manutenzione ordinaria e programmata ed il pagamento delle utenze, per un arco temporale corrispondente alla durata della concessione, coincidente nel caso di specie con 20 anni, decorrenti dalla sottoscrizione dello stesso contratto di concessione.

La struttura dei servizi oggetto di prestazione ed offerta da parte del Concessionario, formulato anche considerando quanto riportato nella Bozza di concezione, tiene conto delle caratteristiche funzionali di un piano di intervento in concessione riferito alla pubblica illuminazione, con le sue precipue caratteristiche operative, che prevedono, tra le altre, la gestione diretta da parte del concessionario delle utenze con la società di erogazione.

Attuando tale proposta l'amministrazione comunale non dovrà più provvedere allo stanziamento di fondi di bilancio per la realizzazione delle Opere in concessione, sia in termini di nuovi investimenti, che di costi di gestione per manutenzioni ordinarie, straordinarie e utenze, evitando di dover accantonare risorse pubbliche da destinare al finanziamento di stralci realizzativi di ampliamento necessari per coprire il fabbisogno sopravvenuto ed i costi per l'efficientamento del sistema.

  
KRESTON GV ITALY AUDIT S.R.L.

E' utile osservare che i dati di input del piano rispondono esattamente alle richieste dell'avviso indicativo inerenti il sostenimento dei costi per l'Ente concedente nei limiti di quelli attualmente sostenuti per consumi, materiali e manutenzioni ordinarie. Il modello, infatti consente di dimostrare che il costo complessivo richiesto all'Ente a titolo di canone unico per il periodo di concessione, è inferiore al costo complessivo che lo stesso Ente sosterrrebbe dovendo realizzare direttamente gli interventi, al netto dei risparmi di gestione previsti.

Si precisa che lo schema di funzionamento della proposta si basa essenzialmente su un canone pari a euro 255.000,00 iva esclusa destinato a remunerare sia i costi di gestione, ridotti per effetto degli interventi di efficientamento, che gli investimenti.

Come da indicazione della bozza di convenzione, il canone è stato assoggettato ad aggiornamento secondo la ponderazione di due indici a partire dal secondo anno di concessione. Il valore medio base dell'indice è stato assunto pari a 0%.

Il piano economico finanziario, strutturato a partire dai dati consuntivi, è stato elaborato individuando la tipologia di struttura finanziaria, le cui fonti di copertura risultano interamente in carico al concessionario, necessaria per realizzare e gestire l'opera in funzione della necessità di garantire il livello di sostenibilità economico finanziario della concessione.

A tal fine, gli elementi di natura economica e finanziaria sono stati valutati all'interno di un arco temporale coincidente con la durata della concessione, pari complessivamente (tra fase di realizzazione delle opere infrastrutturali e gestione operativa) a 20 anni, in tale ambito si è proceduto alla predisposizione di un modello di simulazione finanziaria in grado di stimare i flussi di cassa di concessione in uscita, legati ai costi di investimento e costi gestionali, ed in entrata, generati dal canone e dai certificati di efficienza energetica derivanti dai lavori effettuati dalla stazione appaltante.

L'evoluzione, durante la fase di costruzione ed operativa, di questi flussi di cassa di progetto, ha consentito di definire i presupposti minimi necessari a garantire l'equilibrio della concessione e correlata sostenibilità economico finanziaria progettuale, permettendo di riassumere congiuntamente entrate ed uscite di gestione e spese di investimento e consentendo di calcolare, sulla base del flusso di cassa netto e del flusso di cassa cumulato (dati il cui andamento risulta ravvisabile nel foglio Rendiconto Finanziario), insieme alla determinazione dei principali indicatori finanziari di sintesi (quali il TIR e VAN) per valutare il ritorno economico del progetto.

Nelle sezioni seguenti sono descritte le ipotesi adottate per la redazione del piano, la previsione dei ricavi e costi operativi, la previsione degli investimenti, la descrizione del piano di finanziamento e i risultati economici finanziari.

  
KRESTON GV ITALY AUDIT S.R.L.



Il PEF sarà oggetto di aggiornamento annuale, a partire dal secondo anno, commisurato al 40% all'aumento di inflazione e al consumo delle famiglie al netto dei tabacchi pubblicato da ISTAT e per il 60% all'aumento del prezzo medio di riferimento dell'acquirente Unico su indicazione dell'AEEG delle forniture in bassa tensione per l'illuminazione pubblica servizio rete. Per semplicità di calcolo il piano economico finanziario ha previsto a partire dal terzo anno una crescita del PEF pari a 0%. Il medesimo tasso di inflazione è stato applicato ai relativi costi di gestione.

**Interesse**

agli oneri finanziari si è ritenuto corretto utilizzare una curva dei tassi applicata per l'intero periodo di utilizzo e alle linee di credito bancario (Linea a m/l termine). Il PEF prevede la sottoscrizione di un contratto di finanziamento pari ad 20 anni, Il tasso base di riferimento considerato è l'IRS a 20 anni, incrementato di uno spread.

Il valore IRS assunto è pari al 1,10% (Feb 2016) In considerazione del rischio specifico di progetto e della presenza di un canone garantito da soggetto pubblico, sulla base del quale costruire la bancabilità si è ritenuto opportuno strutturare un finanziamento a rientro garantito, si è ritenuto di ipotizzare un tasso complessivo del 5% In tal modo lo spread considerato risulta pari al 3,9%

**Le dinamiche della domanda di servizi**

In considerazione di specie, non si può parlare di una domanda di servizi in senso classico, essendo i flussi in parte presentati in gran parte dal canone di cui sopra. Tuttavia le esigenze collettive di ampliamento della rete di pubblica utility, possono essere considerate tali; in tal caso si può parlare di una possibile variazione della domanda di servizi. tale domanda di servizi è garantita e mediata direttamente dall'Ente concedente nei suoi confronti il concessionario.





## 5. PIANO DEGLI INVESTIMENTI

### 5.1 investimenti complessivi

Si riportano di seguito le tabelle in cui si evidenzia il dettaglio articolato degli investimenti previsti. I valori riportati sono attualizzati alla data di presentazione della proposta (Feb 2016) e prevedono per l'importo esecuzione lavori.

#### PIANO DEGLI INVESTIMENTI NETTO IVA

La tempistica di realizzazione degli investimenti è pari a 1 anno.

Tipologia Opere	Euro
Lavori comprensivi di oneri di sicurezza Costo	1.677.527,93
predisposizione proposta	67.101,12
S. Tecniche/D.L./consulenze, contabilità e oneri coordinamento e sicurezza	58.393,44
Spese per collaudo e gara	33.500,00
Totale investimenti	1.836.522,49
Iva Ridotta	€ 167.752,79
Iva Ordinaria	€ 20.216,56
Totale Iva	€ 187.969,35
Totale Complessivo	€ 2.024.491,84

  
KRESTON GV ITALY AUDIT S.R.L.

massimo di 12 mesi decorrenti dalla data di consegna delle aree di intervento, previo rispetto degli obblighi ed  
ti del concedente (tra cui l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo e programma esecutivo lavori e rilascio  
si e concessioni in tempo congruo), previsti dalla convenzione.

### **la concessione**

in concessione derivano essenzialmente dal pagamento del canone sopra descritto in dettaglio, che garantisce sia i  
ari che economici per la stabilità delle previsioni contenute nel piano economico finanziario. Come già detto tali  
riscono per il concessionario la fonte a cui attingere per recuperare l'investimento una volta pagati i relativi costi di  
ar cui la pubblica amministrazione non dovrà preoccuparsi di investire per realizzare ampliamenti né destinare  
bilancio a tale voce e nel contempo dovrà garantire lo sfruttamento economico e diritto di godimento dell'opera al  
ario sulla base dei presupposti economico-finanziari indicati nel PEF e nella stessa proposta.

considerare la fase gestionale, si rileva come la struttura dei costi e ricavi operativi risulta caratterizzata dai  
parametri:

inizio sostenimento costi di gestione, a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione;  
applicazione ai costi operativi, e ricavi operativi di un tasso di inflazione medio annuo stimato al 2,00%  
a decorrere dal secondo anno di concessione;  
applicazione per tutte le voci di costo di investimento del criterio dell'ammortamento finanziario determinato  
considerando il periodo residuo di ammortamento del bene.

  
KRESTON GV ITALY AUDIT S.R.L.

## 7. Piano dei Costi di Gestione

### 7.1 Costi di gestione

I costi di gestione comprendono tutti i costi, fissi e variabili, per seguire il servizio secondo i dettati di capitolato allegato alla proposta. I costi esposti si riferiscono ai dati base, senza la considerazione dell'adeguamento inflattivo previsto nel PEF a decorrere il secondo anno di concessione. Nella tabella si riportano i dati relativi ai costi a partire da esercizio a regime, secondo anno di concessione

#### Tipologia

	Importo
Manutenzione programmata impianti e fornitura	16.393,44
Oneri vari di gestione	-
Consumi energetici	165.000,00

Relativamente ai consumi energetici

Costo energetico per attuale fornitura.....Euro 296.010,50

In tal modo la riduzione prevista per effetto degli interventi di efficientamento risulta pari al 44,26%

Il PEF prevede che l'efficientamento totale venga raggiunto il secondo anno al termine dell'esecuzione dei lavori.

Le imposte sono state determinate nella misura prevista per le società di capitali, 27,5% IRES e 4,82% IRAP.

Circa invece la determinazione ed imputazione degli oneri finanziari, essi sono stati determinati sulla base degli elementi esposti nel successivo paragrafo (struttura finanziaria del Progetto), con la precisazione che per gli esercizi in cui gli investimenti saranno realizzati, si è provveduto a prevedere la loro capitalizzazione.

KRESTON GY ITALY AUDIT S.R.L.



## 8. La struttura dei fabbisogni finanziari di Progetto

### 8.1 fabbisogno finanziario e coperture

Il fabbisogno finanziario complessivo è pari a € 1.836.522,49  
Si è previsto di coprire tale fabbisogno, in parte con capitale di rischio, e costituiti da mezzi propri immessi da parte del concessionario, mezzi terzi, e costituiti da linee di credito bancario "senior debt a m/l termine" e per una quota minima dai flussi di cassa operativi generati dalla gestione in concessione (autofinanziamento).

### 8.2 Capitale di rischio

Il piano economico finanziario elaborato prevede che il concessionario sia chiamato a versare il capitale di rischio, costituito da mezzi propri complessivamente pari ad € 1.291.826,12 nelle seguenti forme: capitale sociale, versamenti in c/aumento capitale sociale e finanziamento soci fruttifero. Le modalità di versamento prevedono l'immissione di dette risorse finanziarie integralmente nella prima annualità di concessione. (veda a riguardo foglio Rendiconto Finanziario del PEF).

### 8.3 Capitale di Debito

Il capitale di debito previsto a complessivi € 544.696,37  
L'erogazione della Linea di credito Senior Debt a medio/lungo termine è prevista anch'essa integralmente nella prima annualità, nella quale varrà realizzata la maggior parte degli investimenti.  
La linea di debito a m/l termine (Senior Debt) ha una durata complessiva di 20 anni  
I rapporti di copertura sono stati fissati in modo da poter supportare i rischi legati a scenari peggiorativi.  
Il tasso medio di interesse sull'indebitamento ipotizzato nel periodo di rimborso per la Linea Senior è, come detto altrove, pari al 5%.

I principali indici sono i seguenti:

DSCR minimo 7,50  
DSCR medio 8,67

  
KRESTON GV ITALY AUDIT S.R.L.

**Economico**

conomico non presenta alcun esercizio ne esercizi cumulati attigui che registrino una perdita maggiore di 1/3 del totale.

**in cassa progettuati**

o dei flussi di cassa esposti nel foglio elettronico Rendiconto Finanziario del PEF, dimostrano, durante la fase di operativa concessoria, un flusso di cassa annuo della gestione corrente e post-servizio del debito, positivi e crescenti fino alla fine della concessione  
ento conferma la sostenibilità economico-finanziaria della concessione e proposta progettuale in funzione delle ne dell'opera progettuale la quale è caratterizzata da un livello di cassa libera sufficiente a ripagare la linea di dio lungo termine (Senior Debt) oltre che da ricavi operativi adeguati per ripagare l'eventuale debito di breve stessi oneri finanziari.

**KRESTON CAPITAL AUDIT S.R.L.**

proceduto ad alcune analisi di sensitività relativamente ai tassi di ritorno dell'investimento, al valore generato dalla  
agli indicatori di servizio.  
no evidenziati di seguito.

Project IRR pre-tax  
VAN di progetto  
LLCR

2,77%  
1.789.926,69  
3,43

OK

dei dati, in considerazione della consistenza dei servizi oggetto di concessione e degli investimenti, risulta  
sostenibilità economico finanziaria della proposta progettuale oggetto di concessione.

7

FRANCESCO GIUNTA

omico Finanziario

KRESTON GVITALY AUDIT S.R.L.



in inizio periodo	(72.505)	33.742	343.002	315.338	354.574	429.854	506.577	584.766	654.441	745.634	828.337	912.600	994.485	1.082.663	1.174.507	1.265.566	1.357.921	1.451.935	1.547.646		
correnti	311.100	317.322	323.668	330.142	336.745	343.482	350.349	357.356	364.503	371.793	379.229	386.814	394.550	402.441	410.480	418.700	427.014	435.615	444.327	453.214	
per pagamento fornitori correnti	(168.710)	(172.146)	(175.589)	(179.101)	(182.693)	(186.396)	(190.053)	(193.661)	(197.742)	(201.656)	(205.730)	(209.845)	(214.042)	(218.338)	(222.697)	(227.143)	(231.666)	(236.319)	(241.046)	(245.846)	
ESCI Liquidazione IVA e esenzione Incoste	-	-	-	(16.233)	(33.356)	(49.221)	(67.050)	(87.027)	(109.071)	(133.273)	(159.673)	(188.859)	(219.714)	(250.245)	(281.459)	(313.349)	(345.914)	(379.163)	(413.104)	(447.841)	(483.274)
non corrente	142.330	148.592	151.523	154.563	161.406	167.401	172.732	178.203	182.632	187.079	191.545	196.029	200.531	205.063	209.623	214.212	218.829	223.474	228.148	232.851	
pagamento mezzi finanziari	(26.865)	(26.033)	(25.158)	(24.238)	(23.271)	(22.255)	(21.186)	(20.063)	(18.883)	(17.642)	(16.337)	(14.966)	(13.525)	(12.000)	(10.417)	(8.749)	(6.984)	(5.134)	(3.150)	-	
per investimenti	(7.074.692)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Utile per rimborso titoli Finanziamenti	544.656	(18.272)	(17.001)	(17.975)	(18.857)	(19.650)	(20.433)	(21.051)	(21.604)	(22.154)	(22.700)	(23.240)	(23.775)	(24.305)	(24.830)	(25.350)	(25.865)	(26.375)	(26.880)	(27.380)	
non patrimoniale	(1.506.643)	(42.305)	(42.282)	(42.217)	(42.170)	(42.131)	(42.069)	(42.014)	(41.957)	(41.896)	(41.833)	(41.766)	(41.698)	(41.622)	(41.545)	(41.469)	(41.397)	(41.320)	(41.243)	(41.167)	
<b>T</b>	<b>1.291.826</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
in fine periodo	(72.505)	33.742	343.002	315.338	354.574	429.854	506.577	584.766	654.441	745.634	828.337	912.600	994.485	1.082.663	1.174.507	1.265.566	1.357.921	1.451.935	1.547.646		

  
**KRESTON ITALY AUDIT S.R.L.**



