



Roma, 25 Luglio 2017

Spett.le

Manutengroup S.c.r.l.
Via Firenze n° 50/f4
59100 Prato (PO)

in relazione alla proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, per la progettazione, manutenzione e gestione con conseguente efficientamento energetico dell'Impianto di Illuminazione pubblica del Comune di Certaldo (FI), e sulla base della documentazione che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue

Premesso che:

- la vostra Società, Manutengroup S.c.r.l., intende formulare un'offerta relativa all'intervento di cui all'oggetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 Srl, società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 183 comma 9 del decreto legislativo n. 50/2016,

Arcadia 888 assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso, così come disposto dall'art. 96, comma 4, D.P.R. n. 207/2010 sulla base:

- ✓ del prezzo che il promotore intende chiedere all'Amministrazione per l'affidamento della concessione (pari a zero);

Arcadia 888 Srl
Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

- ✓ del prezzo che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione per la costituzione o il trasferimento dei diritti (pari a zero);
- ✓ del canone annuale che il promotore intende chiedere all'Amministrazione aggiudicatrice (pari a 247.632 Euro);
- ✓ della durata della concessione (pari a 10 anni);
- ✓ del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La vostra società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Società ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che la Arcadia 888 non svolge alcuna funzione di natura pubblica; la presente asseverazione, inoltre, non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.


Il Legale Rappresentante
Società di revisione
(Via Durazzo, 28 - 00195 Roma)
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

COMUNE DI CERTALDO

QUADRO ECONOMICO

A Lavori e progettazione		Imponibile	Iva
a.1	<i>Riqualificazione, messa a norma e energy saving</i>	€ 768.632	-
Totale intervento		€ 768.632	
B			
b.1	<i>Attestazioni Soa</i>	€ 58.813	12.939
b.2	<i>Spese legali e Asseverazione Pef</i>	€ 22.322	4.911
b.3	<i>Consulenze tecniche</i>	€ 19.000	4.180
b.4	<i>Assicurazioni</i>	€ 7.714	-
Totale spese per predisposizione della proposta (b.2, b.3, b.4)		€ 49.036	9.091
Totale oneri aggiuntivi		€ 107.849	€ 22.030
TOTALE GENERALE			€ 898.511
TOTALE GENERALE(ESCLUSA IVA)		€ 876.481	

Arcadia 888 srl
Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

QUADRO ECONOMICO

FONTI DI FINANZIAMENTO E IMPIEGHI

IMPIEGHI	Euro
Totale costo d'investimento iva esclusa	876.481
IVA su costruzione	22.030
TOTALE IMPIEGHI	898.511

FONTI	Euro
Equity	130.000
Finanziamento Soci	80.000
MOL	0
Senior Debt	688.511
TOTALE FONTI	898.511

INFORMAZIONI GENERALI

Date del progetto

Inizio fase di costruzione	
Fine fase di costruzione	2018
Anno di fine concessione	10
Anni concessione (inclusa costruzione)	10

Contributo corrisposto all'Amministrazione

Contributo annuo	0
% Rivalutazione annua su contributo	1,00%

Valore residuo dell'investimento non ammortizzato

Valore dell'investimento	876.481
F.do ammortamento al 10° anno	876.481

Valore residuo dell'investimento al termine della conc

-

INFORMAZIONI FINANZIARIE

FINANZIAMENTO BANCARIO

Senior Debt	688.511
Tasso d'interesse su Senior Debt	3,94%
Anno di scadenza Senior Debt	2027

STRUTTURA FINANZIARIA

Equity/(Debt+Equity)	23,37%
----------------------	--------

Indici di Bancabilità

DSCR	Average	1,20
LLCR		1,57

Indici di redditività

TIR di progetto unlevered netto	5,71%
WACC unlevered	3,36%
VAN di Progetto unlevered netto	65.373

INFORMAZIONI MACROECONOMICHE

Tasso d'inflazione	1,00%
Tasso d'interesse base - IRS 10 anni (FONTE: Il Sole24Ore 21 Luglio2017)	0,94%
Tasso d'interesse base - EURIBOR a 6 mesi	0,17%

INFORMAZIONI FISCALI

Aliquota Ires	24,00%
Aliquota Irap	3,90%
Aliquota Iva	22,00%

COMUNE DI CERTALDO

Importo finanziato	688.511
Tasso base di finanziamento (IRS 10Y Fonte:Il sole 24 Ore)	0,94%
Spread bancario	3,0%
Tasso interesse nominale	3,94%
Durata (periodi)	8
Rata periodica annuale	€ 102.009,79

Anno	Importo Rata	Capitale	Interessi	Debito Residuo
1	27.127	-	27.127	688.511
2	27.127	-	27.127	688.511
3	€ 102.009,79	74.882	27.127	613.628
4	€ 102.009,79	77.833	24.177	535.795
5	€ 102.009,79	80.899	21.110	454.896
6	€ 102.009,79	84.087	17.923	370.809
7	€ 102.009,79	87.400	14.610	283.409
8	€ 102.009,79	90.843	11.166	192.566
9	€ 102.009,79	94.423	7.587	98.143
10	€ 102.009,79	98.143	3.867	-

CONTO ECONOMICO

(Dati in Euro)

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Canone per spesa energetica e manutenzione	123.816	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632
Totale ricavi	123.816	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632	247.632
Costi per energia	48.575	92.474	92.474	92.474	92.474	92.474	92.474	92.474	92.474	92.473
Costo manutenzione	5.638	5.412	5.412	5.412	5.412	7.898	8.124	8.124	8.124	8.124
Direzione lavori	9.015	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	7.513
Spese gestionali	14.428	11.544	11.544	11.544	11.544	11.544	11.544	11.544	11.544	11.544
Oneri diversi di gestione	5.147	4.116	4.116	4.116	4.116	4.116	4.116	4.116	4.116	4.116
Polizze assicurative R.C.T. e varie	2.509	2.509	2.509	2.509	2.509	2.509	2.509	2.509	2.509	2.509
Totale Costi della Produzione	85.312	117.558	117.558	117.558	117.558	120.044	120.270	120.270	120.270	126.279
Margine operativo lordo (Ebitda)	38.504	130.074	130.074	130.074	130.074	127.588	127.362	127.362	127.362	121.353
% su totale ricavi	31%	53%	53%	53%	53%	52%	51%	51%	51%	49%
Ammortamenti	64.943	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171
Accantonamenti manutenzione ciclica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato operativo (Ebit)	(26.439)	39.903	39.903	39.903	39.903	37.417	37.191	37.191	37.191	31.182
% su totale ricavi	-21%	16%	16%	16%	16%	15%	15%	15%	15%	13%
Proventi/(Oneri) finanziari	(27.127)	(27.127)	(27.127)	(24.177)	(21.110)	(17.923)	(14.610)	(11.166)	(7.587)	(3.867)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) Attività Finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proventi/(Oneri) straordinari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato ante imposte	(53.566)	12.776	12.776	15.726	18.793	19.494	22.581	26.025	29.604	27.315
IRES	-	-	-	-	1.789	5.361	6.210	7.157	8.141	7.512
IRAP	-	1.556	1.556	1.556	1.556	1.459	1.450	1.450	1.450	1.216
Risultato netto	(53.566)	11.220	11.220	14.170	15.448	12.674	14.921	17.418	20.012	18.587
% su totale ricavi	-43,3%	4,5%	4,5%	5,7%	6,2%	5,1%	6,0%	7,0%	8,1%	7,5%

STATO PATRIMONIALE
(Dati in Euro)

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Crediti commerciali	24.831	49.662	49.662	49.662	49.662	49.662	49.662	49.662	49.662	49.662
Crediti/(Debiti) Iva	22.030	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti/(Debiti) IRES/IRAP	-	(1.556)	(1.556)	(1.556)	(3.345)	(6.820)	(7.660)	(8.607)	(9.592)	(8.728)
Debiti commerciali	(14.024)	(19.325)	(19.325)	(19.325)	(19.325)	(19.733)	(19.770)	(19.770)	(19.770)	(20.758)
Capitale circolante netto	32.837	28.781	28.781	28.781	26.992	23.109	22.231	21.284	20.300	20.176
Immobilizzazioni materiali e imm.li nette	584.483	721.367	631.197	541.026	450.855	360.684	270.513	180.342	90.171	-
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale immobilizzazioni nette	584.483	721.367	631.197	541.026	450.855	360.684	270.513	180.342	90.171	-
F.do accantonamento manutenzione ciclica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti fin. medio lungo termine	(688.511)	(688.511)	(613.628)	(535.795)	(454.896)	(370.809)	(283.409)	(192.566)	(98.143)	-
Finanziamento soci	-	(80.000)	(80.000)	(40.000)	(40.000)	-	-	-	-	-
Altre attività (passività) a m-l/termine	(688.511)	(768.511)	(693.628)	(575.795)	(494.896)	(370.809)	(283.409)	(192.566)	(98.143)	-
Capitale investito netto	(71.190)	(18.362)	(33.650)	(5.989)	(17.049)	12.983	9.335	9.061	12.328	20.176
Altri debiti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Posizione finanziaria a breve termine	(147.625)	(106.016)	(132.524)	(119.032)	(145.540)	(128.182)	(146.751)	(164.443)	(181.188)	(191.927)
Posizione finanziaria netta (Pfn)	(147.625)	(106.016)	(132.524)	(119.032)	(145.540)	(128.182)	(146.751)	(164.443)	(181.188)	(191.927)
Capitale sociale	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Riserva legale	-	-	-	-	-	-	634	1.380	2.251	3.251
Utile/(perdita) portato a nuovo	-	(53.566)	(42.346)	(31.127)	(16.957)	(1.509)	10.531	24.706	41.253	60.265
Utile/(perdita) d'esercizio	(53.566)	11.220	11.220	14.170	15.448	12.674	14.921	17.418	20.012	18.587
Patrimonio netto (Pn)	76.434	87.654	98.873	113.043	128.491	141.165	156.086	173.504	193.516	212.103
Totale Pfn e Pn	(71.190)	(18.362)	(33.650)	(5.989)	(17.049)	12.983	9.335	9.061	12.328	20.176
Check di quadratura	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

RENDICONTO FINANZIARIO

	1° anno + preoperativo	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Reddito netto	(53.566)	11.220	11.220	14.170	15.448	12.674	14.921	17.418	20.012	18.587
Ammortamenti	64.943	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171
Accantonamenti manutenzione ciclica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	27.127	27.127	27.127	24.177	21.110	17.923	14.610	11.166	7.587	3.867
Reddito disponibile	38.504	128.518	128.518	128.518	126.729	120.768	119.702	118.755	117.770	112.625
Δ CCN	(32.837)	4.056	-	-	1.788,78	3.883,83	877,27	947	984	124
Flusso di cassa gestione corrente	5.667	132.573	128.518	128.518	128.518	124.652	120.579	119.702	118.755	112.749
Δ Immobilizzazioni	649.426	227.055	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa con investimenti	(643.759)	(94.482)	128.518	128.518	128.518	124.652	120.579	119.702	118.755	112.749
Δ Finanziamento soci	-	80.000	-	(40.000)	-	(40.000)	-	-	-	-
Δ Finanziamento bancario	688.511	-	(74.882)	(77.833)	(80.899)	(84.087)	(87.400)	(90.843)	(94.423)	(98.143)
Oneri finanziari	(27.127)	(27.127)	(27.127)	(24.177)	(21.110)	(17.923)	(14.610)	(11.166)	(7.587)	(3.867)
Δ Capitale sociale	130.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagam. Div.di	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo finanziario	791.383	52.873	(102.010)	(142.010)	(102.010)	(142.010)	(102.010)	(102.010)	(102.010)	(102.010)
Flusso di cassa finale	147.625	(41.609)	26.508	(13.492)	26.508	(17.358)	18.569	17.692	16.745	10.739
Tesoreria iniziale	-	147.625	106.016	132.524	119.032	145.540	128.182	146.751	164.443	181.188
Tesoreria finale	147.625	106.016	132.524	119.032	145.540	128.182	146.751	164.443	181.188	191.927

FLUSSI DI CASSA OPERATIVO E DELL'INVESTIMENTO

	1° anno + preoperativo	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
<i>(Dati in Euro)</i>										
<u>Entrate</u>										
EBIT	(26.439)	39.903	39.903	39.903	39.903	37.417	37.191	37.191	37.191	31.182
Aliquota Imposte (*)	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%
Imposte	-	1.556	1.556	1.556	3.345	6.820	7.660	8.607	9.592	8.728
Noplat (net operating profit less adjusted tax)	(26.439)	38.347	38.347	38.347	36.558	30.597	29.531	28.584	27.600	22.454
Ammortamenti	64.943	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171	90.171
Noplat + amm.ti	38.504	128.518	128.518	128.518	126.729	120.768	119.702	118.755	117.770	112.625
Δ CCN Gestione corrente	(32.837)	4.056	0	0	1.789	3.884	877	947	984	124
Flusso di cassa operativo	5.667	132.573	128.518	128.518	128.518	124.652	120.579	119.702	118.755	112.749
Δ Investimenti	649.426	227.055	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo disponibile	(643.759)	(94.482)	128.518	128.518	128.518	124.652	120.579	119.702	118.755	112.749

Ipotesi relative al WACC

Capitale di debito (D/(D+E))	76,63%
Capitale di rischio o equity (E/(D+E))	23,37%
Costo del capitale di debito	3,94%
Costo del capitale di debito (kd) (1-t)	2,99%
Tasso di rendimento titoli risk free (rf) (Eurirs 10 anni)	0,94%
Premio al rischio (mr)	3,60%
Beta di settore (b)	1,00
Costo dell'equity (Ke= rf+b*mr)	4,54%
Imposte (t)	24,00%
Costo medio ponderato del capitale (WACC= (1-t)*kd*(D/(D+E))+Ke*(E/(D+E)))	3,36%

Redditività del progetto

	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	
Totali											
Prima delle tasse											
Cash flow operativo	243.749	(643.759)	(94.482)	128.518	128.518	128.518	124.652	120.579	119.702	118.755	112.749
Project cash unlevered	243.749	(643.759)	(94.482)	128.518	128.518	128.518	124.652	120.579	119.702	118.755	112.749
TIR di progetto unlevered	5,71%										
WACC	3,94%										
VAN di Progetto unlevered	65.373										

Indici di bancabilità del progetto

Debt service cover ratio (DSCR)

	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno
Free Cash Flow	(643.759)	(94.482)	128.518	128.518	128.518	124.652	120.579	119.702	118.755	112.749
Quota capitale mutuo	0	0	74.882	77.833	80.899	84.087	87.400	90.843	94.423	98.143
Quota interessi passivi	27.127	27.127	27.127	24.177	21.110	17.923	14.610	11.166	7.587	3.867
DSCR	n/a	n/a	1,26	1,26	1,26	1,22	1,18	1,17	1,16	1,11
DSCR MEDIO	1,20									

Loan Life Cover Ratio (LLCR)

	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno
Free Cash Flow	(643.759)	(94.482)	128.518	128.518	128.518	124.652	120.579	119.702	118.755	112.749
WACC	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%	3,94%
FDC attualizzato	62.895	709.131	831.553	735.798	636.271	532.822	429.164	325.494	218.616	108.475
Debito residuo			613.628	535.795	454.896	370.809	283.409	192.566	98.143	-
LLCR	n/a	n/a	1,36	1,37	1,40	1,44	1,51	1,69	2,23	n/a
LLCR MEDIO	1,57									