



Roma, 7 aprile 2023

Spett.le

Polygon S.r.l.  
Via Laurentina, 456  
00142 Roma (RM)  
P.I. 11838971007

in relazione alla proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, per la concessione mediante finanza di progetto del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà del Comune di Napoli (NA) e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse, e sulla base della documentazione che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue

*Premesso che:*

- la vostra Società, Polygon S.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 S.r.l., 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 S.r.l.*  
Società di revisione  
Via Durazzo 28 - 00195 Roma  
Tel. 06 37514219  
P.Iva - Cod. Fis. 11946441000  
www.revis.it



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 canone che il promotore intende chiedere all'Amministrazione per l'affidamento della concessione, pari ad Euro 1.337.435 annui oltre Iva e adeguamento monetario;
- ✓ del valore complessivo dell'investimento, pari ad Euro 899.286 oltre Iva;
- ✓ della modalità di ammortamento dell'investimento in relazione al quale il valore residuo al termine della concessione risulta pari a zero;
- ✓ della durata della concessione, pari a 5 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.

La nostra attività è stata svolta in *compliance* alle procedure di revisione internazionali previste dall'International Standard on Assurance Engagement (ISAE3400) "The Examination of Prospective Financial Information" emesso dall'IFAC – International Federation of Accountants.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su assunzioni, ipotesi, 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.

L'allegato Piano Economico Finanziario è stato analizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 96 D.P.R. 207/2010, valutando altresì i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario, così come definito dall'art. 3, comma 1, lettera fff) del D.lgs 50/2016 sulla base dei dati di input e prospettici da Voi ipotizzati. A tal riguardo si evidenzia come i dati previsionali presenti nel PEF sono basati su assunzioni che, per loro natura, presentano elementi di soggettività che potrebbero non verificarsi o verificarsi in maniera difforme da quella preventivata, così come potrebbero verificarsi scenari non ipotizzabili al

*Francesco Di Stefano*  
Società di revisione  
Via Durazzo 28 - 00195 Roma  
Tel. 06 37514219  
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000  
www.revis.it

*Arcadia*

momento della stesura del documento. Tali scostamenti potrebbero quindi alterare, in maniera anche significativa, l'equilibrio economico-finanziario del progetto a posteriori.

Tutte le osservazioni e verifiche di cui sopra si riferiscono al PEF allegato al presente documento e non sono pertanto da ritenersi valide in caso di successive modifiche dello stesso.

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.

**Arcadia 888 S.r.l.**

*Società di revisione ai sensi dell'art. 1 Legge 1966/39*

**Il Legale Rappresentante**

*Arcadia 888 S.r.l.*  
Società di revisione  
Via Durazzo 28 - 00195 Roma  
Tel. 06/37514219  
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000  
www.revis.it

(Eugenio Sigismondi)



COMUNE DI NAPOLI

# Comune di Napoli

Palazzo San Giacomo - Piazza Municipio Napoli

Proposta per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.



4

**BOZZA DI CONVENZIONE E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

4.6

**PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**

Soggetto  
proponente:

POLYGON Energy Services  
Via Laurentina 456/458 – 00142 - Roma





## Sommario

<b>1. ASSUNZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>
1.1 Investimenti	3
1.2 Profilo temporale	6
1.3 Ricavi e costi	6
1.3.1 Ricavi	6
1.3.2 Costi	11
1.4 Finanziamento e oneri bancari	11
1.5 Fiscalità	12
1.6 Rivalutazione inflattiva	12
1.7 I prospetti	12
1.8 Indicatori di redditività	12
<b>2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DEL PROGETTO</b>	<b>13</b>
<b>3. OGGETTO DELLA PROPOSTA E DURATA PROPOSTA</b>	<b>14</b>
<b>4. METODOLOGIA DI ANALISI</b>	<b>17</b>
<b>5. PRINCIPI GENERALI DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO</b>	<b>18</b>
5.1 Durata della concessione	18
<b>6. PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI</b>	<b>19</b>
6.1 Ricavi	19
6.2 Costi	20
6.2.1 Costi materie prime	20
6.2.2 Costi per servizi	20
6.2.3 Costi per il personale	20
6.2.4 Costi per gli oneri diversi di gestione	21
6.2.5 Ammortamenti e accantonamenti	21
6.2.6 Oneri finanziari	21
6.2.7 Imposte	21
<b>7. I PROSPETTI DI CONTO ECONOMICO , STATO PATRIMONIALE E FLUSSI DI CASSA</b>	<b>21</b>
7.1 Piano di copertura degli investimenti e lavori	22
7.2 Oneri finanziari	22
7.3 Ipotesi fiscali adottate	22
<b>8. ANALISI DELLA REDDITIVITA' E DELLA BANCABILITA' DELL'OPERAZIONE</b>	<b>22</b>



per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.

9. ALLEGATI .....	23
-------------------	----



## 1. ASSUNZIONI GENERALI

La presente trattazione ha ad oggetto l'analisi economico-finanziaria del progetto per Servizio Energia Termico con realizzazione di interventi di efficientamento energetico e riqualificazione tecnologica presso gli immobili del comune di Napoli e la gestione delle vasche natatorie con la fornitura dei prodotti per il trattamento delle acque.

Il Piano Economico Finanziario permette di valutare le potenzialità del progetto in termini di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria, attraverso una ricostruzione analitica delle voci di costo, di ricavo e degli investimenti e definendo le modalità di reperimento dei fondi necessari per la sua realizzazione.

Si sintetizzano di seguito gli elementi peculiari della proposta, che verranno poi ampiamente descritti nei successivi capitoli.

### 1.1 INVESTIMENTI

I servizi sono previsti per i seguenti edifici/impianti di proprietà del Comune:

ID	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO
01	Stadio Maradona	Via D'Annunzio - Fuorigrotta
02	Piscina Paladennerlein	Via Repubbliche Marinare, 279
03	Piscina "Nestore"	Via E. Scaglione - Chiaiano
04	Piscina "F. Scandone"	Viale Giochi del Mediterraneo - Fuorigrotta
05	Piscina Warm-UP "F. Scandone"	Viale Giochi del Mediterraneo - Fuorigrotta
06	Palavesuvio	Via Argine
07	Campo Virgiliano	Parco Virgiliano - Posillipo
08	Stadio "Ascarelli"	Via Argine - Ponticelli
09	Stadio "Caduti di Brema"	Viale delle Repubbliche Marinare - Barra
10	Campo di calcio Villa Capriccio	Via Lieti
12	Campo calcio "S.Pietro a Patierno"	Via S. Tommaso d'Aquino
13	Campo Sportivo "Cupa Spinelli"	Via Cupa Spinelli
14	Campetto di Via Monfalcone	Via Monfalcone
16	Centro Sportivo "F.lli Cervi" - Spogliatoio	Via Pratt
17	Centro Sportivo "F.lli Cervi" - Uffici	Via Pratt
19	Palabarbuto	Viale Giochi del Mediterraneo

Tab. 1 - Elenco degli edifici/impianti nei quali sono previsti i servizi proposti da POLYGON

Il Progetto di riqualificazione energetica e funzionale prevede, in estrema sintesi, i seguenti interventi:

- Sostituzione Generatore di calore,
- Valvole Termostatiche,
- Nuovi impianti solari termici (produzione ACS);
- Nuovi gruppi a pompa di Calore;
- Nuove coperture Isotermiche Vasche natatorie.
- Realizzazione nuove linee impianto di climatizzazione invernale;

per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.

#### ■ Impianti Fotovoltaici.

In sintesi:

- Si interverrà su **1** centrali termiche sostituendo **2** caldaie per complessivi **881** kW di potenza installata,
- saranno installati **n° 4** coperture isoterme su altrettante piscine,
- saranno installati **12** metri quadri di solare termico su **1** immobile,
- saranno installati **n° 2** pompe di calore su un impianto,
- saranno installati **n° 3** impianti fotovoltaici per complessivi **304** pannelli per una potenza di picco di **123,12 kW**,
- saranno ristrutturati su **2** impianti di riscaldamento su altrettanti immobili.
- Tali interventi e lavori sono riconducibili a cantieri temporanei o mobili, come definiti dall'articolo 89, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 81/08 e meglio specificati nell'allegato X del citato Decreto, in quanto sono previste anche lavori edili. Essendo lavori pubblici con più imprese esecutrici, pertanto, dovranno essere redatti degli specifici PSC, anche utilizzando i modelli semplificati di cui al Decreto Interministeriale del 09/09/14, e nominato il Coordinatore della Sicurezza in Fase di Esecuzione.
- I siti oggetto degli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico sono i seguenti:

ID	Sostituzione generatori	Adeguamenti Camini	Adeguamenti normativi (INAIL e VV)	Valvole Termostatiche	Impianto Solare Termico	Nuovi Gruppi frigoriferi	Coperture Isoterme	Nuove linee imp. riscaldamento	Impianti Fotovoltaici
01	X	X	X	X				X	
02	-	-	-	-			X		
03	-	-	-	-	X		X	X	X
04	-	-	-	-		X	X		X
05	-	-	-	-			X		
06	-	-	-	-					
07	-	-	-	-					
08	-	-	-	-					
09	-	-	-	-					
10	-	-	-	-					
12	-	-	-	-					
13	-	-	-	-					
14	-	-	-	-					
16	-	-	-	-					





per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.

ID	Sostituzione generatori	Adegamenti Camini	Adegamenti normativi (INAIL e VV)	Valvole Termostatiche	Impianto Solare Termico	Nuovi Gruppi frigoriferi	Coperture Isotermiche	Nuove linee imp. riscaldamento	Impianti Fotovoltaici
17	-	-	-	-					
19	-	-	-	-					X
<b>Tot.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Tab. 2 – Tabella riepilogativa degli interventi di riqualificazione energetica e funzionale proposti per edificio

Il **valore stimato per tutti gli interventi**, comprensivo di ciascun onere e spese di progettazione e predisposizione della proposta, è pari a **€ 899.286,00 + IVA**.

La suddivisione dell'importo dei lavori è illustrata nella tabella successiva.

Intervento	costo stimato	Incentivo fiscale utilizzabile
Sostituzione Generatore di calore	87 147,00	Conto termico
Valvole Termostatiche	4 150,00	-
Nuovi impianti solari termici (produzione ACS)	21 912,00	-
Nuovi gruppi a pompa di Calore	87 150,00	-
Nuove coperture Isotermiche Vasche natatorie	318 720,00	-
Realizzazione nuove linee impianto di climatizzazione invernale	211 923,00	-
Impianti Fotovoltaici	153 284,00	-
<b>TOTALE</b>	<b>884 286</b>	

Tab. 3– Tabella riepilogativa degli importi degli interventi proposti per edificio



per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.

## 1.2 PROFILO TEMPORALE

Il Piano Economico Finanziario è realizzato tenendo conto del contratto di affidamento in concessione su un arco temporale di **5 anni (60 mesi)**.

## 1.3 RICAVI E COSTI

### 1.3.1 RICAVI

Per l'affidamento della concessione è prevista la stipula di un contratto a canone per un importo annuo di € 1.347.700,00 IVA esclusa, inclusi € 10.265,00 annui di oneri per la sicurezza. Non è richiesto alcun canone di disponibilità all'amministrazione comunale.

Il canone di gestione, d'importo complessivamente pari a quello indicato sopra, è costituito dalle seguenti voci:

Canone	Valore Canone 1° - 5° anno
<b>Canone di disponibilità</b> (ristorno lavori di riqualificazione funzionale)	€ 0,00 + IVA
<b>Canone servizio</b> (fornitura gas, manutenzione ordinaria e a guasto + interventi di riqualificazione energetica, fornitura prodotti chimici)	€ 1.337.435,00 + IVA
Oneri per la sicurezza	€ 10.265,00 + IVA
<b>TOTALE CANONE ANNUO</b>	<b>€ 1.347.700,00 + IVA</b>

Tab. 4 – Tabella importo canone

Il canone annuo, al netto degli oneri della sicurezza, come prassi dell'amministrazione comunale sarà suddiviso per i tre periodi di riferimento, invernale, Estivo e ridotto, ed espresso in €/giorno o €/ora in funzione della tipologia del sito oggetto della presente proposta.

Nella seguente tabella, per ogni impianto oggetto della proposta e per ogni periodo contrattuale sono espresse le singole come di seguito meglio dettagliato:



per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.

## PERIODO INVERNALE

ID	DENOMINAZIONE	Giorni	Ore	€ / ora	€ / giorno	Totale €
01	Stadio Maradona	150			550,00	82 500,00
02	Piscina Paladennerlein	150			700,00	105 000,00
03	Piscina "Nestore"	165			750,00	123 750,00
04	Piscina "F. Scandone"	150			1 700,00	255 000,00
05	Piscina Warm-UP "F. Scandone"	150			950,00	142 500,00
06	Palavesuvio		1800	15,00		27 000,00
07	Campo Virgiliano		900	1,00		900,00
08	Stadio "Ascarelli"		780	10,00		7 800,00
09	Stadio "Caduti di Brema"		975	6,00		5 850,00
10	Campo di calcio Villa Capriccio		845	8,00		6 760,00
12	Campo calcio "S. Pietro a Patierno"		975	5,00		4 875,00
13	Campo Sportivo "Cupa Spinelli"		780	3,00		2 340,00
14	Campetto di Via Monfalcone		910	2,50		2 275,00
16	Centro Sportivo "F.lli Cervi" - Spogliatoio		870	10,00		8 700,00
17	Centro Sportivo "F.lli Cervi" - Uffici		1305	1,00		1 305,00
19	Palabarbuto		900	36,10		32.490,00
	<b>TOTALE PERIODO INVERNALE</b>					<b>809 045,00</b>

## PERIODO ESTIVO

ID	DENOMINAZIONE	Giorni	Ore	€ / ora	€ / giorno	Totale €
01	Stadio Maradona	150	-	-	400,00	60 000,00
02	Piscina Paladennerlein	140	-	-	475,00	66 500,00
03	Piscina "Nestore"	160	-	-	450,00	72 000,00
04	Piscina "F. Scandone"	150	-	-	900,00	135 000,00
05	Piscina Warm-UP "F. Scandone"	150	-	-	600,00	90 000,00
06	Palavesuvio	-	1500	10,00	-	15 000,00
07	Campo Virgiliano	-	750	1,00	-	750,00
08	Stadio "Ascarelli"	-	650	7,00	-	4 550,00
09	Stadio "Caduti di Brema"	-	750	4,00	-	3 000,00
10	Campo di calcio Villa Capriccio	-	650	4,50	-	2 925,00
12	Campo calcio "S. Pietro a Patierno"	-	620	4,00	-	2 480,00
13	Campo Sportivo "Cupa Spinelli"	-	520	3,00	-	1 560,00
14	Campetto di Via Monfalcone	-	650	2,00	-	1 300,00
16	Centro Sportivo "F.lli Cervi" - Spogliatoio	-	1050	2,50	-	2 625,00
17	Centro Sportivo "F.lli Cervi" - Uffici	-	1050	1,00	-	1 050,00
19	Palabarbuto	-	1500	6,60	-	9 900,00
	<b>TOTALE PERIODO ESTIVO</b>					<b>468 640,00</b>



per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.

## PERIODO RIDOTTO

ID	DENOMINAZIONE	Giorni	Ore	€ / ora	€ / giorno	Totale €
01	Stadio Maradona	-	-	-	-	-
02	Piscina Paladennerlein	75	-	-	160,00	12 000,00
03	Piscina "Nestore"	40	-	-	300,00	12 000,00
04	Piscina "F. Scandone"	65	-	-	300,00	19 500,00
05	Piscina Warm-UP "F. Scandone"	65	-	-	250,00	16 250,00
06	Palavesuvio	-	-	-	-	-
07	Campo Virgiliano	-	-	-	-	-
08	Stadio "Ascarelli"	-	-	-	-	-
09	Stadio "Caduti di Brema"	-	-	-	-	-
10	Campo di calcio Villa Capriccio	-	-	-	-	-
12	Campo calcio "S. Pietro a Patierno"	-	-	-	-	-
13	Campo Sportivo "Cupa Spinelli"	-	-	-	-	-
14	Campetto di Via Monfalcone	-	-	-	-	-
16	Centro Sportivo "F.lli Cervi" - Spogliatoio	-	-	-	-	-
17	Centro Sportivo "F.lli Cervi" - Uffici	-	-	-	-	-
19	Palabarbutto	-	-	-	-	-
TOTALE PERIODO RIDOTTO						59 750,00

### 1.3.1.1 Contabilizzazione del Canone

Il Canone di disponibilità rimarrà costante e non subirà alcuna variazione per tutto il periodo di Concessione di 5 anni.

Il Canone del Servizio, verrà annualmente corrisposto nella misura di importo di canone base di cui al paragrafo 1.3 a cui verranno applicati i necessari correttivi:

- da adeguamento inflattivo dei prezzi di cui al successivo paragrafo 1.3.1.2,
- da variazioni strutturali di cui al successivo paragrafo 1.3.1.3.

La proposta è vincolata al monte consumi e gradi giorni storici di riferimento dichiarati dal Proponente, il cui valore costituisce la base di calcolo della concessione sullo storico del comune di Napoli.

### 1.3.1.2 Adeguamento inflattivo

Il Canone di disponibilità è mantenuto fisso e costante per tutta la durata della Concessione.

Il Canone del servizio subirà un'adeguamento annualmente.

L'adeguamento riguarderà le variazioni dell'importo della quota per i vettori energetici (metano ) relativamente a variazioni dei prezzi assunti a base del contratto, nonché dell'importo della quota manodopera e materiali.

Quale percentuale di suddivisione dell'importo offerto per la revisione prezzi, sarà applicata la seguente articolazione convenzionale:

- vettore energetico metano/GPL: 70,00 %
- manodopera e materiali: 30,00 %

L'aggiornamento potrà avvenire sia in positivo sia in negativo.

Ai fini della suddetta revisione, il canone del servizio energia  $K_i$ , comprendente la fornitura dei vettori energetici gas ed elettricità, è ricalcolato annualmente, al termine dell'anno, come segue:

$$K_i = 0,70 \times I_{\text{Gas}-i} \times K_{i-1} + 0,30 \times I_{\text{FOI}i} \times K_{i-1}$$

Dove:

- $K_i$  è il canone da applicarsi all'anno  $i$ -esimo
- $K_{i-1}$  è il canone all'anno  $i-1$ -esimo
- $I_{\text{Gas}-i}$  è pari a:

$$\frac{\text{GasNaturale}_i}{\text{GasNaturale}_{i-1}}$$

dove:

- $\text{GasNaturale}_i$ : media riferita all'anno  $i$ -esimo dei prezzi unitari del gas naturale (incluse le imposte), definiti dall'ARERA (ex AEEGSI) per le utenze con consumi annui minori di 1.400 m<sup>3</sup>;
- $\text{GasNaturale}(i-1)$  media riferita all'anno  $(i-1)$ -esimo dei prezzi unitari del gas naturale (incluse le imposte), definiti dall'ARERA (ex AEEGSI) per le utenze con consumi annui minori di 1.400 m<sup>3</sup>.
- $I_{\text{FOI}i}$  è pari a  $\text{FOI}i/\text{FOI}(i-1)$  dove  $\text{FOI}i$  è la media dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (nella versione che esclude il calcolo dei tabacchi) relativa all'anno  $i$ -esimo e  $\text{FOI}(i-1)$  è la media dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (nella versione che esclude il calcolo dei tabacchi) relativa all'anno  $(i-1)$ -esimo.

L'adeguamento inflattivo, in tutte le sue componenti sopra esposte, sarà calcolato al termine dell'anno  $i$ -esimo e comporterà quindi un correttivo a congruaggio sul canone per l'anno  $i$ -esimo, sia in positivo sia in negativo.

Si assumerà il canone servizio corretto dell'anno  $i$ -esimo come nuovo valore di avvio del canone servizio del successivo anno  $(i+1)$ -esimo.

Il **primo adeguamento inflattivo** avverrà all'inizio del primo anno di durata della concessione.

Con riferimento alla prima revisione del canone (vale a dire quella per la determinazione del canone del primo anno di contratto) si specifica che:

- **GasNaturale (i-1)**: sarà il valore medio del IV trimestre del 2021 dei prezzi unitari del gas naturale (incluse le imposte), definiti dall'ARERA (ex AEEGSI) per le utenze con consumi annui minori di 1.400 m<sup>3</sup>;
- **I<sub>FOI</sub>i** : Sarà pari al valore dell'indice rilevato a dicembre 2021;

### 1.3.1.3 Coefficienti correttivi

#### 1.3.1.3.1 Variazione della sola quota energia Termica del canone

A fine di ogni anno, verranno applicati al 100,00 % del Canone del Servizio (gas metano), oltre al succitato adeguamento legato alla variabilità dei prezzi, un fattore correttivo, sia in positivo che in negativo, che portano in conto la riduzione dell'utilizzo degli impianti per la riduzione degli spazi dovuti a cause di forza maggiore (indisponibilità del Bene) per lavori di ristrutturazione e/o ampliamenti delle strutture sportive.

**A - Fattore correttivo (fv) relativo alla variazione volumetriche:**

$$f_v = \frac{V_i}{V_{i-1}}$$

dove:

- $V_i$  = volumi anno i-esimo
- $V_{(i-1)}$  = volumi anno (i-1)-esimo.

All'avvio del servizio, il Proponente, in accordo con l'Ente procederà alla misurazione e identificazione di tutti i Volumi di riferimento degli immobili di cui alla Tab 1 del capitolo 1.

**Infine, il canone del Servizio relativo alla parte combustibile (gas metano) non subirà variazioni in funzione della stagionalità, cioè dei gradi giorno effettivi reali misurati dalla stazione meteo di riferimento per la località.**

#### 1.3.1.3.2 Variazione complessiva del canone del servizio

I precedenti fattori correttivi concorreranno nella definizione del **fattore correttivo strutturale dell'anno i-esimo**, quale moltiplicatore del Canone del Servizio.

$$F_{c-i} = 1,00 \times (f_v)$$

Pertanto il Canone del servizio energia verrà così adeguato:

$$K_i = K_{i-1} \times F_{c-i}$$

Ove:

- $K_i$  è il canone da applicarsi all'anno i-esimo,
- $K_{i-1}$  è il canone all'anno i-1esimo,
- $F_{c-i}$  è il fattore correttivo strutturale dell'anno i-esimo.



### 1.3.2 COSTI

Le voci di costo, suddivise tra materie prime, servizi, personale, ammortamenti ed oneri di gestione.

VOCE DI SPESA	I ANNO	DA II ANNO
	[€]	[€]
Energia termica ( gas metano)	533.986,00	456.105,00
Materiali d'uso e consumo per la manutenzione	26.000,00	26.000,00
Servizi	119.500,00	119.500,00
Personale	545.622,75	545.622,75
Accantonamento Fondo O&MRA	2.000,00	2.000,00
Ammortamenti (medio sui 4 anni)	0,00	179.857,00
Assicurazioni	668,72	0,00
Polizze fideiussorie	4 627,53	4.413,54
Oneri per la sicurezza interni	6 000,00	6 000,00
Oneri di Gestione	2 000,00	2 000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>1.240.404,99</b>	<b>1.341.498,49</b>

Tab. 5 – Costi

#### 1.3.2.1 Manutenzione straordinaria

È stata prevista un'apposita riserva di cassa destinata alla esecuzione delle opere e degli interventi di manutenzione straordinaria (Fondo O&MRA) che il Concessionario stesso si impegna ad eseguire in conformità al piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, a garanzia della capacità del Concessionario di fare fronte ai derivanti impieghi di capitale. L'accantonamento annuale al **Fondo O&MRA ammonta a € 2.000,00** per ciascun anno di gestione.

## 1.4 FINANZIAMENTO E ONERI BANCARI

Per tutti gli investimenti del succitato investimento, si ipotizza che la copertura derivi dalla stipula di un mutuo bancario.

FINANZIAMENTO	
Mutuo Bancario	899.286,00 €
Tasso di interesse bancario	3,00 %
Rate restituzione debito	Annuale
Durata del mutuo	5 anni

Tab. 6 – Finanziamento con mutuo bancario

Ovviamente la sostenibilità della proposta è legata all'esistenza e permanenza degli attuali strumenti di incentivazione fiscale (Conto termico). Il progetto, con conseguente revisione del Piano Economico Finanziario, dovrà essere revisionato e rivisto in maniera migliorativa o peggiorativa in funzione di eventuali modifiche future dei meccanismi di incentivazione.



## 1.5 FISCALITÀ

In base alle disposizioni normative vigenti si sono adottate le seguenti ipotesi fiscali per le imposte dirette e indirette:

<b>IRES</b>	24,00%
<b>IRAP Lazio</b>	4.82 %
<b>IVA</b>	22%

Tab. 7 – Ipotesi fiscali imposte

## 1.6 RIVALUTAZIONE INFLATTIVA

Non sono state considerate le variazioni dei prezzi dei costi dato che è previsto il conseguente adeguamento del canone di gestione al precedente paragrafo 1.3.1.

## 1.7 I PROSPETTI

Il Piano Economico Finanziario è composto dal Conto Economico, dallo Stato Patrimoniale e dai Flussi di Cassa. Nella realizzazione del PEF si è tenuto conto che il pagamento del corrispettivo viene fissato in rate mensili, entro 30 giorni dall'emissione della fattura.

Per la liquidazione dei debiti relativi ai costi si è ipotizzato il pagamento nel mese successivo a quello di competenza.

## 1.8 INDICATORI DI REDDITIVITÀ

Da quanto illustrato nel presente capitolo si possono desumere i seguenti indicatori:

<b>VAN progetto ante imposte</b>	39.660 €
<b>TIR dell'azionista</b>	5,31 %
<b>TIR progetto</b>	4,33 %

Tab. 8 – Indicatori di redditività

## 2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

Il progetto in esame ha come scopo principale quello di realizzare interventi e lavori di efficientamento energetico, normativo/funzionale e gestionale degli impianti tecnologici di riscaldamento servizio degli edifici pubblici di proprietà del comune di Napoli, al fine del raggiungimento di livelli prestazionali e di affidabilità elevati.

Gli immobili scelti sono riportati in Tab. 1 al paragrafo precedente 1.1. Gli interventi proposti mirano a ridurre i consumi e gli sprechi energetici degli immobili.

Sulla base delle valutazioni energetiche effettuate in fase progettuale, si prevede che, mediante la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica proposti, possa essere conseguito un risparmio annuo di **energia primaria** (termica ed elettrica) pari **91,89 TEP/anno**, con conseguente riduzione annua delle emissioni di CO<sub>2</sub> pari a **212,55 tonnellate/anno**. I benefici energetici e ambientali prospettati, significativi in termini sia di riduzione degli attuali consumi/costi energetici sia di adeguamento normativo/funzionale dei sistemi edificio-impianto oggetto del servizio, sono sinteticamente rappresentati nelle tabelle che seguono con riferimento ai due vettori energetici: **energia primaria termica per climatizzazione invernale** ed **energia elettrica per l'alimentazione delle utenze**.

RIEPILOGO BENEFICI ENERGETICI ED AMBIENTALI PREVISTI			
Vettore energetico	Risparmio energetico annuo conseguibile		Riduzione emissioni CO <sub>2</sub>
	[kWh/anno]	[TEP/anno]	[t/anno]
Energia primaria termica	711.535,69	60,82	141,11
Energia elettrica	166.129,47	31,07	71,44
<b>TOTALI</b>		<b>91,89</b>	<b>212,55</b>

Tab. 9 – Tabella riepilogativa dei benefici degli interventi di riqualificazione energetica e funzionale proposti

Questi obiettivi potranno essere raggiunti attraverso una gestione integrata dei processi operativi, elevando il livello complessivo dei servizi ed assicurando conseguentemente un crescente livello di qualità della vita per gli utenti e per chi lavora in questi immobili.

Il concessionario si obbliga a realizzare i lavori di riqualificazione ed adeguamento degli impianti, così come illustrato e definito all'interno dei documenti allegati dalla proponente; si obbliga inoltre a tenere sotto controllo lo stato del patrimonio impiantistico attraverso una gestione tecnica efficiente delle attività manutentive.

### 3. OGGETTO DELLA PROPOSTA E DURATA PROPOSTA

La proposta prevede l'esternalizzazione dei servizi di gestione e manutenzione integrata per gli impianti tecnologici a servizio degli immobili pubblici di proprietà e/o di competenza del comune di Napoli, comprese le forniture di gas metano e dei prodotti di consumo per il trattamento delle acque delle vasche natatorie.

I servizi sono previsti per i già citati edifici/impianti di proprietà del Comune di Napoli Tab. 1 del par. 1.1.

Sono **inclusi** nel perimetro della proposta i seguenti sistemi:

- a) Servizi di gestione, conduzione e manutenzione programmata (di seguito, per brevità "Servizi"), degli impianti termici a servizio delle strutture comunali di cui all'elenco allegato;
- b) l'esecuzione degli interventi di ripristino funzionale che si rendessero necessari nel corso dell'appalto;
- c) presidio tecnico fisso degli impianti natatori e dello stadio San Paolo (solo durante le manifestazioni sportive o altri eventi con notevole presenza di pubblico);
- d) la fornitura dei combustibili (gasolio, metano) necessari per il loro funzionamento con esclusione dell'energia elettrica e dell'acqua;
- e) il trattamento delle acque delle piscine compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi;
- f) l'esecuzione, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, dei lavori adeguamento, ammodernamento e di trasformazione da combustibile gasolio a gas metano di rete e l'installazione di pannelli solari ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria, necessari per la migliore fruibilità dei vari Complessi Sportivi.
- g) esecuzione delle analisi delle acque delle piscine da effettuarsi mensilmente nel rispetto della Deliberazione della Giunta Regionale della Campania n° 3530 del 20/07/2001 e s.m.i.
- h) esecuzione del controllo e di tutte le operazioni necessarie per l'ottemperanza alle disposizioni di cui alla Conferenza Stato – Regioni \* Accordo 16 gennaio 2003 Burc n.1 del 3.01.2005 e all'Ordinanza Sindacale prot. n. 2 del 2.02.2007, inerente il piano di autocontrollo nelle piscine, nonché quello inerente la prevenzione della legionellosi in tutte le strutture sportive in consegna.
- i) la fornitura di tutte le apparecchiature ed i supporti informatici necessari per la corretta gestione del sistema di governo informatizzato per la pianificazione e gestione degli interventi, nonché per la raccolta di tutte le informazioni di ritorno necessarie alla valutazione dei risultati, informazioni comprensive dei tempi di intervento, della tipologia dell'intervento e del giudizio da parte degli utenti in merito al gradimento sul servizio erogato, le cui caratteristiche e modalità di funzionamento dovranno essere adeguatamente descritte nell'offerta del concorrente, oltre all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione necessarie per l'efficienza del sistema.
- j) la fornitura dei materiali di consumo (cartucce per stampanti, dischetti, 1 abbonamento per la lettura in rete dei dati, ecc.) per il perfetto esercizio delle operazioni di verifica e controllo delle attività collegate agli impianti in esercizio.
- k) Interventi di manutenzione, comprendenti anche forniture con posa in opera, da effettuarsi su richiesta del Committente per ammodernamento degli impianti o porzioni di impianti, adeguamenti prescritti da normative vigenti

all'atto della stipula del contratto o emanate successivamente (di seguito, per brevità anche "Interventi di manutenzione").

Al fine di conseguire e mantenere gli obiettivi fissati per la concessione, POLYGON espletterà i servizi definiti nel seguito:

- Progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione tecnologica sugli edifici in oggetto, ivi inclusa l'eventuale installazione di nuovi sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, allo scopo di ottenere una riduzione dei consumi di energia termica ed elettrica,
- Esercizio e conduzione degli impianti tecnologici oggetto degli Interventi di Riqualificazione nonché di quelli presenti negli edifici, in modo conforme alle leggi e normative vigenti, garantendo livelli di comfort e funzionalità almeno pari a quelli forniti al momento della Presa in Consegna, nel rispetto dei vincoli normativi e legislativi vigenti,
- Manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici oggetto degli Interventi di Riqualificazione nonché di quelli presenti negli edifici, ivi inclusi gli eventuali impianti realizzati durante il periodo contrattuale,
- Manutenzione Straordinaria Standard su tutti gli Interventi di Riqualificazione durante il periodo contrattuale, su tutti i componenti impiantistici esistenti nel perimetro di proposta e su tutti i sistemi di termoregolazione e controllo esistenti alla Data di Presa in Consegna dell'Edificio,
- Manutenzione Straordinaria Extra Canone degli impianti tecnologici, laddove richiesta dall'amministrazione.

Sono, peraltro, **esclusi** dal perimetro della proposta i seguenti sistemi:

- TVCC e video sorveglianza,
- allarme e controllo accessi, di sicurezza,
- gli impianti antincendio fissi e/o mobili.

Sono inoltre **esclusi** servizi di natura diversa da quelli di tipo manutentivo quali pulizie (ad eccezione di quelle rese necessarie da interventi ordinari o straordinari o nel corso di lavori realizzati), guardiania, giardinaggio e servizi di supporto quali trasporto disabili o assimilabili.

Il Progetto di riqualificazione energetica e funzionale prevede, in estrema sintesi, i seguenti interventi:

- Sostituzione Generatore di calore,
- Valvole Termostatiche,
- Nuovi impianti solari termici (produzione ACS);
- Nuovi gruppi a pompa di Calore;
- Nuove coperture Isotermiche Vasche natatorie.
- Realizzazione nuove linee impianto di climatizzazione invernale;
- Impianti Fotovoltaici.



per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.

---

Lo strumento procedurale individuato è quello dell'affidamento in concessione dei servizi, nell'ambito del quale il concessionario si farà carico, oltre che della gestione tecnica e della erogazione del servizio, della gestione funzionale degli interventi, intesa come manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e dei singoli componenti.

La controprestazione a favore del concessionario per i lavori effettuati e per la gestione degli impianti consisterà nel riconoscimento del corrispettivo annuo risultante dall'Offerta Economica e nell'incasso dei contributi derivanti dal Conto termico previsto; in questo modo si intendono compensati tutti i servizi a canone definiti e riferiti agli immobili del Comune di Napoli.

La concessione prevede che la durata della gestione sia pari a **5 anni (60 mesi)** e decorrerà dalla data di consegna delle aree e degli impianti oggetto della concessione.





## 4. METODOLOGIA DI ANALISI

L'esigenza di predisporre un piano economico finanziario è dettata dal D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici".

Si evidenzia l'importanza del piano formulato, teso a garantire la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del debito e la remunerazione del capitale di rischio e, dunque, l'effettiva convenienza nella sua realizzazione.

Nel mondo scientifico è opinione largamente condivisa che l'analisi di convenienza di un progetto debba essere effettuata con riferimento ad un criterio di natura finanziaria, attualizzando i flussi di cassa stimati in entrata e in uscita dell'operazione, ad un tasso in grado di rappresentare il costo opportunità del capitale investito.

La tecnica di calcolo finanziaria adottata è utilizzata per la formulazione di indicatori tecnici, finanziari ed economici in grado di spiegare, in un unico valore, l'effettiva convenienza nella realizzazione o nel finanziamento di un progetto.

Nel caso particolare si procederà alla misurazione dei seguenti indicatori:

- Valore Attuale Netto
- Tasso Interno di Rendimento

Il Valore Attuale Netto (VAN) rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espresso come se fosse disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Analiticamente viene determinato come somma algebrica dei flussi di cassa generati dal progetto nell'arco temporale di riferimento, attualizzati mediante un opportuno tasso di interesse.

Un VAN positivo testimonia la capacità del progetto di liberare flussi monetari sufficienti a ripagare il capitale iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per successive destinazioni.

Dunque, un progetto di investimento che produce un VAN positivo è da considerarsi economicamente vantaggioso, ed è tanto più proponibile quanto più il VAN è alto.

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è un indice di redditività finanziaria di un flusso di investimento, definito come il tasso di attualizzazione  $i$  che rende il valore attuale netto di un progetto pari a zero. In un certo senso, il tasso  $i$  rappresenta il costo massimo finanziario (debito e capitale) che l'azienda può assumere in relazione ad un determinato progetto e risulta tanto più apprezzabile quanto più risulti superiore al costo opportunità del capitale investito.

Come si può osservare dai documenti allegati, il piano economico finanziario prende a riferimento gli effetti fiscali derivanti dall'applicazione delle imposte sul reddito delle società (IRES) e sulle attività produttive (IRAP) sul risultato operativo; nell'analisi riportata tuttavia, si è scelto di fare riferimento al VAN e al TIR al netto delle imposte di legge.

Gli indici di bancabilità esprimono la possibilità per un investimento di essere finanziato attraverso una determinata struttura finanziaria al fine di valutarne la sostenibilità e la fattibilità nel tempo.

## 5. PRINCIPI GENERALI DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

L'ipotesi progettuale prevede la gestione da parte del Concessionario dei Servizi e la realizzazione di interventi migliorativi, integrativi e incrementali allo stato di offerta iniziale proposto dal proponente.

Resta l'obbligo in capo al concessionario, nel provvedere periodicamente alla manutenzione ordinaria degli impianti nella loro complessità, ottimizzare l'affidabilità dei singoli componenti e mettere in atto tutti gli interventi necessari al mantenimento nel tempo del livello tecnologico delle strutture, nel rispetto della normativa, delle clausole contrattuali e della salvaguardia dell'ambiente.

La manutenzione straordinaria sarà effettuata dal concessionario utilizzando gli importi accantonati nel Fondo O&MRA.

La progettazione esecutiva e i lavori sono a cura del privato operatore che si fa carico in parte dell'investimento a fronte dell'erogazione, da parte del promotore e per la durata intera della concessione, di un importo annuo per i servizi erogati.

**Il valore complessivo della concessione è pari ad € 6.738.500,00 IVA Esclusa**, importo determinato dal totale dei canoni corrisposti per tutto il periodo di durata della stessa.

### 5.1 DURATA DELLA CONCESSIONE

L'ipotesi di base assunta è che il periodo della concessione sia pari a **5 anni (60 mesi)**, alla scadenza del contratto il concessionario continuerà a prestare i propri servizi, fino a che il Concedente non abbia provveduto ad esperire una nuova procedura di gara o ad assumersi la gestione.

## 6. PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI

In questo paragrafo vengono illustrate le ipotesi di natura tecnica e gestionale adottate nel modello economico finanziario, fornendo le specifiche relative alla quantificazione di ricavi e dei costi del progetto.

Si precisa che i costi e i ricavi cui si farà cenno di seguito, possono essere influenzati da una serie di fattori, esogeni e non, che incidono sulle stime previste dal piano.

Non sono state considerate le variazioni dei costi dato che è previsto il conseguente adeguamento del canone di gestione al precedente paragrafo 1.3.1.

### 6.1 RICAVI

Per l'affidamento della concessione è prevista la stipula di un contratto a canone per un importo annuo di € 1.347.700,00 IVA esclusa, inclusi € 10.265,00 annui di oneri per la sicurezza. Non è richiesto alcun canone di disponibilità all'amministrazione comunale.

Il canone di gestione, d'importo complessivamente pari a quello indicato sopra, è costituito dalle seguenti voci:

Canone	Valore Canone 1° - 5° anno
<b>Canone di disponibilità</b> (ristorno lavori di riqualificazione funzionale)	€ 0,00 + IVA
<b>Canone servizio</b> (fornitura gas, manutenzione ordinaria e a guasto + interventi di riqualificazione energetica, fornitura prodotti chimici)	€ 1.337.435,00 + IVA
Oneri per la sicurezza	€ 10.265,00 + IVA
<b>TOTALE CANONE ANNUO</b>	<b>€ 1.347.700,00 + IVA</b>

Tab. 10 – Canoni

Il valore complessivo della concessione è pari ad € 6.738.500,00 IVA Esclusa, importo determinato dal totale dei canoni corrisposti per tutto il periodo di durata della stessa.

Per i lavori precedentemente indicati, mediante lo strumento del Conto Termico, è previsto l'ottenimento di un contributo per complessivi € 30.000,00.

Il 100 % di detto importo sarà a vantaggio del concessionario ed utilizzato per la realizzazione delle opere medesime.

I benefici energetici ed economici ottenuti dall'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici, annualmente stimati in 166.129,47 kWh e € 63.129,20, rimarranno a vantaggio dell'amministrazione comunale.

Nel corrispettivo si intendono compensati tutti i servizi definiti, il finanziamento e la realizzazione degli interventi di riqualificazione proposti e i relativi ammortamenti, nonché tutte le altre opere e/o servizi aggiuntivi proposti dal concessionario in sede di offerta.



## 6.2 COSTI

A fronte dello sfruttamento economico della concessione e dei servizi ad essa relativi, il concessionario si troverà a sostenere una serie di costi operativi e non, come di seguito riepilogati.

### 6.2.1 COSTI MATERIE PRIME

All'interno dei costi per materie prime sono stati considerati:

- i costi per energia termica (gas metano) € 533.986,00 IVA esclusa per il primo anno e di € 456.105,00 IVA esclusa annui per gli anni successivi,
- i costi per materiali d'uso e consumo per la manutenzione per un ammontare annuo complessivo di € 26.000,00 per ciascun anno.

### 6.2.2 COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi ammontano a € 119.500,00 IVA esclusa in ciascun anno, come di seguito dettagliati:

VOCE DI SPESA	ANNUO
Dotazioni del personale	7.000,00
Servizi specialistici	6.500,00
Automezzi e furgoni e carburante	38.400,00
Telefonia	3.600,00
Service Vari	19.000,00
Prodotti consumo vasche	45.000,00
<b>Totale costi</b>	<b>119.500,00</b>

Tab. 11 – Costi per servizi

### 6.2.3 COSTI PER IL PERSONALE

I costi per il personale ammontano a € 545.622,75 in ciascun anno, come di seguito dettagliati:

VOCE DI SPESA	ANNUO
Responsabile di Commessa (Resp. del Servizio)	12.946,00
Assistente di Commessa (Resp. del Servizio)	11.597,75
Tecnici Manutentori	521.079,00
<b>Totale costi</b>	<b>545.622,75</b>

Tab. 12 – Costi per il personale

#### 6.2.4 COSTI PER GLI ONERI DIVERSI DI GESTIONE

I costi per gli oneri diversi di gestione ammontano a € 13.296,24 IVA esclusa nel primo anno ed a € 12.413,54 IVA esclusa negli anni successivi, come di seguito dettagliati:

VOCE DI SPESA	I ANNUO	DAL II ANNUO
Assicurazioni	668,72	0,00
Polizze fideiussorie	4.627,53	4.413,54
Oneri per la sicurezza	6.000,00	6.000,00
Oneri di Gestione	2.000,00	2.000,00
<b>Totale costi</b>	<b>13.296,24</b>	<b>12.413,54</b>

Tab. 13 – Costi per gli oneri diversi di gestione

#### 6.2.5 AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI

Gli ammortamenti relativi agli investimenti iniziano nel secondo anno ed ammontano ad € 884.286,00, al netto del fondo O&MRA. L'accantonamento annuale al Fondo O&MRA ammonta ad € 2.000,00 in ciascun anno per tutta la durata della concessione, a partire dal 1° anno di gestione.

#### 6.2.6 ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari relativi al mutuo ammontano nel primo anno a € 26.979,00, andando a decrescere progressivamente negli anni successivi.

#### 6.2.7 IMPOSTE

Le imposte per IRES ed IRAP ammontano a complessivi € 32.496,00 in 5 anni (60 mesi) di concessione.

### 7. I PROSPETTI DI CONTO ECONOMICO, STATO PATRIMONIALE E FLUSSI DI CASSA

Sulla base dei parametri economici evidenziati nei precedenti paragrafi si è provveduto ad elaborare il Conto Economico, lo Stato Patrimoniale ed il prospetto dei Flussi di Cassa previsionali su un arco temporale di 5 anni. Ai fini di una corretta lettura dei suddetti prospetti, si evidenzia quanto segue.

Come sottolineato precedentemente, nell'analisi dei costi operativi e dei ricavi per l'erogazione dei servizi non si è provveduto ad una rivalutazione e si è ipotizzato che la quantità di energia fornita rimanga nell'arco dei 15 anni nella media costante.

Gli investimenti e lavori per la riqualificazione degli impianti e della manutenzione straordinaria, comprensivi di spesa di progettazione e predisposizione della proposta, ammontano ad un importo di **€ 899.286,00** IVA esclusa e saranno sostenuti a partire dal primo anno. Tenendo conto dell'entrata in funzione degli impianti, l'ammortamento partirà dal secondo anno di concessione e sarà calcolato procedendo con un modello così detto "finanziario": la quota annua relativa è determinata dividendo il costo per il numero di anni di durata della gestione residua.

Come da contratto il pagamento del corrispettivo per l'erogazione dei servizi viene determinato in rate mensili con **pagamento a 30 giorni dall'emissione della fattura.**

La liquidazione dei debiti relativa ai costi di esercizio avverrà nel mese successivo a quello di competenza.

per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.

Nella configurazione dello Stato Patrimoniale e dei Flussi di cassa è prevista la distribuzione degli utili.

## 7.1 PIANO DI COPERTURA DEGLI INVESTIMENTI E LAVORI

Per tutti gli altri investimenti del succitato investimento, si ipotizza che la copertura derivi dalla stipula di un mutuo bancario.

FINANZIAMENTO	
Mutuo Bancario	899.286,00 €
Tasso di interesse bancario	3,00 %
Rate restituzione debito	Annuale
Durata del mutuo	4 anni

Tab. 14 - Finanziamento con mutuo bancario

## 7.2 ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari sono contabilizzati sul prestito chirografario contratto per l'esecuzione dei lavori, **al tasso bancario del 3,00%**.

## 7.3 IPOTESI FISCALI ADOTTATE

In ottemperanza alle normative vigenti si è adottato per il calcolo delle aliquote IRES e IRAP una percentuale pari rispettivamente al 24,00% e al 4,82%. Nello sviluppo del piano si è tenuto conto del versamento in acconto delle imposte nella misura del 100% del periodo precedente.

In relazione all'Iva si è tenuto conto dell'aliquota del 22% con l'adozione dello split payment in base al quale l'IVA indicata in fattura non viene pagata al Concessionario ma direttamente versata dal comune all'Erario.

L'ammontare complessivo di imposte versate all'erario nell'arco dei 60 mesi di concessione equivale a € 32.496,00 per il pagamento dell'IRES e dell'IRAP.

## 8. ANALISI DELLA REDDITIVITA' E DELLA BANCABILITA' DELL'OPERAZIONE

Da quanto illustrato nel capitolo 4 "metodologia di analisi", si procederà a valutare la convenienza economica e la fattibilità finanziaria della concessione.

Il modello economico finanziario, descritto su un arco temporale di 10 anni di gestione, evidenzia i seguenti indicatori:

- TIR di progetto ante imposte 4,33 %
- TIR dell'Azionista ante imposte 5,31 %
- VAN di progetto ante imposte € 39.192,00

Tali indici promettono un soddisfacente risultato, in linea con le aspettative di redditività che una concessione con questo particolare profilo di rischio può garantire.

L'analisi economica e dei flussi finanziari dell'iniziativa evidenzia come l'investimento possa essere tranquillamente sostenuto da parte del concessionario. A livello finanziario i risultati determinano buone performance, che permetteranno di poter disporre di una congrua capacità liquida nel corso degli anni.





per l'affidamento in concessione mediante Project Financing del Servizio Energia con realizzazione di interventi di efficientamento energetico, presso degli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria a servizio degli impianti sportivi di proprietà comunali e per l'esercizio degli impianti di trattamento fisico chimico dell'acqua delle vasche natatorie compresa la fornitura di tutti i reagenti ed additivi per il trattamento dell'acqua delle piscine stesse.

## 9. ALLEGATI

Negli allegati ci sono i prospetti di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Flussi di cassa, la cui redazione ha consentito l'elaborazione dei precedenti indicatori.

COMUNE DI NAPOLI - Impianti Sportivi

CONTO ECONOMICO

Anno:	1	2	3	4	5	Totali
Valore della produzione:						
Ricavi delle vendite e delle prestazioni:						
Canone disponibilità (ristorno lavori RIQ. FUNZ. NORM.)	0	0	0	0	0	0
Canone servizio energia (fornitura energia termica + Presidio + manutenzione ordinaria + Inve	1.337.435	1.337.435	1.337.435	1.337.435	1.337.435	6.687.175
-	0	0	0	0	0	0
Oneri per la sicurezza	10.265	10.265	10.265	10.265	10.265	51.325
TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	1.347.700	1.347.700	1.347.700	1.347.700	1.347.700	6.738.500
Contributo Conto termico (in misura del 100%)						
		30.000	0	0	0	30.000
	0	0	0	0	0	0
TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	0	30.000	0	0	0	30.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.347.700	1.377.700	1.347.700	1.347.700	1.347.700	6.768.500
Costi materie prime:						
Gasolio / metano / en. Termica	-533.986	-456.105	-456.105	-456.105	-456.105	-2.358.406
Energia elettrica	0	0	0	0	0	0
-	0	0	0	0	0	0
Materiali per manutenzione	-26.000	-26.000	-26.000	-26.000	-26.000	-130.000
TOTALE COSTI MATERIE PRIME	-559.986	-482.105	-482.105	-482.105	-482.105	-2.488.406
Servizi						
Dotazioni per il personale	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	-35.000
Servizi specialistici +sistema informativo integrato gestione call center , diagn. Term.+APE	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-6.500	-32.500
Automezzi e furgoni + carburante (QUOTA PARTE PER PROGETTO)	-38.400	-38.400	-38.400	-38.400	-38.400	-192.000
Telefonia	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600	-18.000
Service VARI	-19.000	-19.000	-19.000	-19.000	-19.000	-95.000
Prodotti di consumo	-22.500	-22.500	0	0	0	-45.000
....	0	0	0	0	0	0
TOTALE COSTI SERVIZI	-97.000	-97.000	-74.500	-74.500	-74.500	-417.500
Costi per il personale:						
Responsabile di commessa (QUOTA PARTE PER PROGETTO)	-12.946	-12.946	-12.946	-12.946	-12.946	-64.730
Assistente di commessa (QUOTA PROGETTO)	-11.598	-11.598	-11.598	-11.598	-11.598	-57.989
Tecnici manutentori (QUOTA PARTE PER PROGETTO)	-521.079	-521.079	-521.079	-521.079	-521.079	-2.605.395
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	-545.623	-545.623	-545.623	-545.623	-545.623	-2.728.114
Ammortamenti investimenti in lavori pluriennali:						
interventi riqualificazione energetica:	0	0	0	0	0	0
Sostituzione Generatore di calore	0	-21.787	-21.787	-21.787	-21.787	-87.147
Valvole Termostatiche	0	-1.038	-1.038	-1.038	-1.038	-4.150
Impianto Solare termico	0	-5.478	-5.478	-5.478	-5.478	-21.912
Nuove pompe di calore	0	-21.788	-21.788	-21.788	-21.788	-87.150
Coperture isotermitiche vasche	0	-79.680	-79.680	-79.680	-79.680	-318.720
Nuovi impianti Palestre	0	-52.981	-52.981	-52.981	-52.981	-211.923
Imp. Fotovoltaici	0	-38.321	-38.321	-38.321	-38.321	-153.284
spese prof.li progettuali-consulenze per predisposizione proposta	0	-3.750	-3.750	-3.750	-3.750	-15.000
Accantonamenti F.do O&MRA	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-10.000
TOTALE AMMORTAMENTI ED ACCANTONAMENTI	-2.000	-226.822	-226.822	-226.822	-226.822	-909.286
Oneri diversi di gestione:						
Assicurazioni	-669	0	0	0	0	-669
Polizze Fidejussorie	-4.628	-4.414	-4.414	-4.414	-4.414	-22.282
Oneri per la sicurezza interni	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-30.000
Oneri di gestione	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-10.000
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	-13.296	-12.414	-12.414	-12.414	-12.414	-62.950
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-1.217.905	-1.363.963	-1.341.463	-1.341.463	-1.341.463	-6.606.256
MARGINE OPERATIVO NETTO ( EBIT)	129.795	13.737	6.237	6.237	6.237	162.244
Oneri finanziari:						
Oneri finanziari mutuo	-26.979	-20.530	-13.888	-7.047	0	-68.443
TOTALE PROVENTI (ONERI) FINANZIARI NETTI	-26.979	-20.530	-13.888	-7.047	0	-68.443
REDDITO ANTE IMPOSTE	102.816	-6.793	-7.651	-809	6.237	93.801
IRES						
IRAP	-24.676	0	0	0	0	-24.676
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO	-6.256	-662	-301	-301	-301	-7.820
	-30.932	-662	-301	-301	-301	-32.496
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	71.884	-7.455	-7.951	-1.110	5.937	61.305

COMUNE DI NAPOLI - Impianti Sportivi

STATO PATRIMONIALE

Anno:	1	2	3	4	5
Immobilizzazioni:					
Migliorie su beni di terzi (investimenti):					
interventi riqualificazione energetica:	0	0	0	0	0
Sostituzione Generatore di calore	87.147	65.360	43.574	21.787	0
Valvole Termostatiche	4.150	3.113	2.075	1.038	0
Impianto Solare termico	21.912	16.434	10.956	5.478	0
Nuove pompe di calore	87.150	65.363	43.575	21.788	0
Coperture isotermitiche vasche	318.720	239.040	159.360	79.680	0
Nuovi impianti Palestre	211.923	158.942	105.962	52.981	0
Imp. Fotovoltaici	153.284	114.963	76.642	38.321	0
spese prof.li progettuali-consulenze per predisposizione proposta	15.000	11.250	7.500	3.750	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	899.286	674.465	449.643	224.822	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	899.286	674.465	449.643	224.822	0
Attività correnti:					
Casse e banche a breve	-206.768	-622.589	-292.622	-309.332	-85.821
Banca conto dedicato F.do O&MRA	2.000	4.000	6.000	8.000	10.000
Crediti verso clienti	112.308	112.308	112.308	112.308	112.308
Altri crediti- IVA	344.140	473.303	124.213	124.213	124.213
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	251.680	-32.978	-50.100	-64.811	160.701
TOTALE ATTIVO	1.150.966	641.487	399.543	160.011	160.701
Patrimonio Netto:					
Capitale di rischio	0	0	0	0	0
Utile ( Perdita) portati a nuovo	0	53.913	48.322	42.359	41.526
Utile ( Perdita) dell'esercizio	71.884	-7.455	-7.951	-1.110	5.937
TOTALE PATRIMONIO NETTO	71.884	46.458	40.371	41.249	47.463
Passività a Medio Lungo termine:					
Mutuo	684.332	462.930	234.886	0	0
Finanziamento tasso agevolato	0	0	0	0	0
F.fo acc.to contributi c/ esercizio	0	0	0	0	0
Fondo O&MRA	2.000	4.000	6.000	8.000	10.000
Finanziamento soci	248.300	22.573	15.048	7.524	0
TOTALE PASSIVITA' MEDIO LUNGO TERMINE	934.633	489.503	255.934	15.524	10.000
Passività correnti:					
Debiti verso fornitori	68.048	60.057	57.769	57.769	57.769
Debiti per rapporti di lavoro	45.469	45.469	45.469	45.469	45.469
Debiti tributari imposte dirette	30.932	0	0	0	0
Debiti tributari iva					
Altri Debiti					
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	144.449	105.525	103.238	103.238	103.238
TOTALE PASSIVO	1.150.966	641.487	399.543	160.011	160.701

COMUNE DI NAPOLI - Impianti Sportivi

FLUSSI DI CASSA

Anno:	1	2	3	4	5	6
Gestione investimento:						
Uscite per investimenti	-899.286					
Uscita iva per investimenti	-197.843					
A - TOTALE FLUSSO GESTIONE INVESTIMENTO	-1.097.129	0				
Gestione finanziamento:						
Mutuo contratto	899.286					
Rimborso quota capitale mutuo	-214.954	-221.402	-228.044	-234.886	0	0
Oneri finanziari	-26.979	-20.530	-13.888	-7.047	0	0
Capitale di rischio	0					
Finanziamento infruttifero soci	248.300					
Rimborso finanziamento soci		-225.727	-7.524	-7.524	-7.524	0
Distribuzione utili	0	-17.971	1.864	1.988	277	-1.484
FLUSSO FINANZIARIO DELL'AZIONISTA	-248.300	243.699	5.661	5.536	7.247	1.484
B - TOTALE FLUSSO GESTIONE FINANZIAMENTI	905.654	-485.631	-247.593	-247.469	-7.247	-1.484
Gestione operativa						
Ricavi canoni	1.235.392	1.347.700	1.347.700	1.347.700	1.347.700	112.308
Iva in entrata sui ricavi (applicazione Spit payment)	0	0	0	0	0	0
Finanziamento tasso agevolato	0					
Rimborso finanziamento tasso agevolato	0	0	0	0	0	0
Contributo Fondo perduto		0				
Contributo titoli energetici	0	30.000	0	0	0	0
Conto termico PF7			0	0	0	0
Uscite per costi operativi	-1.114.580	-1.143.705	-1.116.516	-1.114.641	-1.114.641	-92.887
Iva in uscita per costi operativi	-134.106	-130.591	-124.626	-124.213	-124.213	-10.351
Rimborso IVA	0	0	473.303	124.213	124.213	124.213
C - TOTALE FLUSSO GESTIONE OPERATIVA	-13.293	103.404	579.861	233.059	233.059	133.284
Imposte	0	-31.594	-301	-301	-301	0
FLUSSO DI CASSA NETTO OPERATIVO	-1.110.422	71.810	579.560	232.758	232.758	133.284
FLUSSO DI CASSA NETTO OPERATIVO CUMULATO	-1.110.422	-1.038.612	-459.052	-226.294	6.464	139.748
FLUSSO DI CASSA NETTO	-204.768	-413.821	331.968	-14.711	225.511	131.799
FLUSSO DI CASSA NETTO COMULATO	-204.768	-618.589	-286.622	-301.332	-75.821	55.979
VAN	39.192					
TIR dell'Azionista	5,31%					
TIR di progetto	4,33%					