



COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO  
Provincia di Milano

**MANIFESTAZIONE INTERESSE PROJECT FINANCING I.P.:  
AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LAVORI DI  
RIQUALIFICAZIONE, ADEGUAMENTO E GESTIONE DEGLI  
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E INTEGRAZIONE DI  
SERVIZI SMART CITY AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 D.LGS.  
50/2016**



  
Gruppo **innovatio**  
ENERGIE S.P.A.  
VIA KILOMETRO ROSSO  
37060 SAN G. B. -  
P.I. 0307630310

 **STE**  
SERVIZI TECNOLOGICI ENERGETICI AMBIENTALI SRL

**QUADRO ECONOMICO Rev.01**

09 Ottobre 2017

**S.T.E.A. Srl**  
Sede Leg.: Via Roncadelle, 8  
25132 BRESCIA  
C. F. e P. IVA: 02210730988  
Tel. 0307630310 - Fax 0302659485





COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO  
Provincia di Milano

**MANIFESTAZIONE INTERESSE PROJECT FINANCING I.P.:  
AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LAVORI DI  
RIQUALIFICAZIONE, ADEGUAMENTO E GESTIONE DEGLI  
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E INTEGRAZIONE DI  
SERVIZI SMART CITY AI SENSI DELL'ARTICOLO 183 D.LGS.  
50/2016**



**QUADRO ECONOMICO**

09 Ottobre 2017



## 1. Sommario

---

1.	Sommario .....	3
2.	Premessa .....	4
3.	Baseline.....	5
4.	Investimenti.....	6
5.	Business Plan .....	6

## 2. Premessa

---

Il piano economico finanziario presentato in considerazione degli interventi di efficienza energetica prospettati nei quindici anni di contratto è strutturato in:

- **Conto Economico** che prevede una spaccatura dei Ricavi e Costi di progetto per quanto riguarda l'approvvigionamento e la fornitura dei vettori energetici e le spese di manutenzione che si dovessero rendere necessarie lungo la vita del progetto;
- **Flussi di cassa** - ai fini della determinazione del fabbisogno finanziario del progetto stesso e della creazione della liquidità/valore creato dal progetto sono stati tramutati i costi ed i ricavi e l'impatto fiscale conseguente in flussi monetari.

Gli investimenti previsti per complessivi **1,39 milioni di €** sono stati considerati finanziati pro quota con il contributo del capitale degli azionisti e per la quota residua dal prospettato contributo degli istituti creditizi che viste le caratteristiche dei contratti sottostanti si ritiene possano essere facilmente bancabili e date le condizioni ipotizzate si ritiene che il progetto sia in grado di ripagare in maniera autonoma le fonti di finanziamento secondo il mix previsto.

Dato l'Ebitda prospettico del progetto e considerando le suddette condizioni di finanziamento il progetto ha i requisiti e la capacità di creare valore e generare un livello di redditività per il capitale investito adeguato rispetto alle aspettative dell'investitore (Equity-Debt).

In particolare gli usuali indicatori (VAN e TIR) utilizzati nel Business Plan – asseverato da idoneo Istituto di Credito ai sensi dell'art. 183, comma 9, del D.Lgs 50/2016 e allegato alla presente Proposta – consentono di valutare la piena sostenibilità economico-finanziaria degli investimenti proposti.

Da un punto di vista della sostenibilità finanziaria il progetto è in grado di generare flussi monetari (Cash flow operativi) sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati, cioè la capacità dell'investimento di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori e una adeguata remunerazione dei mezzi propri investiti (Cash flow degli azionisti).

La parte Ricavi del conto economico è costituita esclusivamente dai proventi della gestione ordinaria del servizio, pertanto dal canone riconosciuto dal Comune di Peschiera Borromeo a fronte dell'erogazione del Servizio.

I costi ordinari sono invece frutto delle previsioni dei consumi degli asset energetici del Comune in seguito all'attuazione del piano di investimenti: i consumi di energia elettrica sono stati modellati sulla base di

un'analisi tecnica dei benefici energetici portati dagli interventi di efficientamento energetico offerti da Yousave-Stea.

L'area di maggior creazione di valore, principalmente in virtù della vetustà delle tecnologie esistenti, risulta essere quella legata alla gestione della Pubblica Illuminazione, con una contrazione attesa dei consumi che porta una adeguata marginalità annua attesa.

Gli altri costi riportati costituiscono voci ordinarie legate alla struttura, ai servizi e ai beni ordinari di consumo previsti per la gestione del Servizio: in virtù del peso significativo della gestione degli impianti di pubblica sui flussi operativi.

### 3. Baseline

Come baseline di riferimento si è preso il dato di spesa relativa all'anno 2016, comunicata dal Comune di Peschiera Borromeo, sia per la parte fornitura del vettore elettrico sia per la parte manutentiva in quanto, oltre ad essere il dato più recente ed aggiornato, rappresenta il dato più vicino alla ricostruzione restituita dall'algoritmo normalmente utilizzato su progetti di efficientamento e gestione della rete di illuminazione pubblica.

Si sottolinea come rispetto alla ricostruzione effettuata il dato di spesa dichiarato sia sensibilmente sottostimato.

Di seguito si riporta la baseline per il Comune (IVA esclusa):

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO		
Base Line		
<i>Canone IP</i>	€/y	363.764,00
<i>Canone O&amp;M</i>	€/y	104.974,00
<b>Canone</b>	<b>€/y</b>	<b>468.738,00</b>

A tale canone la RTI scrivente è in grado di offrire sin da ora uno **sconto** complessivo del **3,5%**.

Il canone offerto, pertanto, risulta essere pari a **452.332,00 €**.

## 4. Investimenti

Le voci di costo riportate, derivano dai computi metrici estimativi redatti dai professionisti incaricati da Yousave-Stea in fase di progettazione delle soluzioni tecniche. Tutte le lavorazioni/opere/manutenzioni previste in ciascun intervento sulla rete di illuminazione pubblica, comprendono tutte le opere e lavorazioni necessarie per la messa in sicurezza e adeguamento normativo.

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO		
Matrice interventi		
IP	Investimento	€ 1.135.528,46
Smart City	investimento	€ 250.000
<b>Totale interventi</b>		<b>€ 1.385.528,46</b>

## 5. Business Plan

Si veda il PEF asseverato allegato.

## 6. Vita utile residua degli impianti

Per garantire all'amministrazione un impianto completamente funzionante al termine della concessione, nel PEF asseverato sono stati accantonati alla voce "manutenzione ciclica" i fondi necessari per garantire interventi di sostituzione dei corpi illuminanti che garantiranno il funzionamento dell'impianto oltre il termine dei 15 anni di concessione per una durata complessiva stimata di ulteriori 42.000h (10 anni) tale ipotesi è formulata utilizzando i dati della vita utile dichiarata dal costruttore dei corpi illuminanti.

YS-STEА sta quindi offrendo all'amministrazione un impianto che avrà una vita utile per l'amministrazione di circa 25 anni, i primi 15 anni saranno in gestione al concessionario, quelli successivi saranno in gestione all'amministrazione.

