

INDICE

1	PREMESSA.....	1
2	DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	1
2.1	Performance garantita.....	1
2.2	Investimenti.....	1
3	DETTAGLIO DELLE DINAMICHE ECONOMICO - FINANZIARIE DEL PROGETTO.....	2
3.1	Ricavi.....	2
3.1.1	Componente energia.....	2
3.1.2	Componente premio energetico.....	2
3.1.3	Componente Manutenzione.....	2
3.1.4	Componente investimento.....	2
3.2	Costi operativi.....	3
3.3	Piano degli ammortamenti.....	3
3.4	Imposizione fiscale.....	3
3.5	Modalità di finanziamento del progetto.....	3
4	INDICATORI DI REDDITIVITÀ DEL PROGETTO.....	4

1 PREMESSA

Il presente documento rappresenta la relazione esplicativa delle analisi contenute nel Piano Economico Finanziario relativo alla Proposta di Project Financing per la “**gestione del servizio energia per gli edifici comunali mediante contratto EPC (Energy Performance Contract) col fine di realizzare interventi di riqualificazione energetica e funzionale degli impianti del comune di Monselice, con fornitura dei vettori energetici**”.

Il Piano Economico e Finanziario si sviluppa su un arco temporale di **12 anni**, a decorrere dalla data di presa in consegna degli edifici e degli impianti.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

2.1 Performance garantita

Il consumo energetico degli edifici verrà ridotto a fronte degli interventi di efficientamento energetico previsti nella Proposta. **La performance garantita in termini di risparmio energetico sarà nello specifico pari ad una riduzione del 15,51% del consumo complessivo di energia primaria degli edifici oggetto di efficientamento**, nel rispetto di quanto indicato nell’Allegato E - “*Indicatori di Performance*” al documento “*Bozza di Convenzione*”.

I consumi saranno controllati annualmente, a partire dal momento di ultimazione dei lavori.

2.2 Investimenti

L’investimento previsto nel Piano Economico Finanziario è pari a **806.296,73€**, comprensivo delle spese di progettazione, direzione lavori e degli oneri per la sicurezza.

Di seguito sono indicate le **principali tipologie** di interventi proposti:

- **Sostituzione gruppi termici con generatori a condensazione**
- **Installazione di pompe ad inverter**
- **Installazione di valvole termostatiche**
- **Installazione di sistemi di telecontrollo per gli impianti di climatizzazione**
- **Installazione di impianti solari termici**
- **Isolamento di sottotetti**

L’importo delle sole **opere di riqualificazione** è pari a **665.701,50 €**.

Le ulteriori voci considerate nell’investimento sono le seguenti:

Oneri sicurezza	€ 19.971,05
Progettazione esecutiva e pratiche autorizzative	€ 39.942,09
Direzione lavori e coordinamento sicurezza	€ 33.285,08
Spese tecniche rilievi, attestati	€ 25.740,00
Imprevisti	€ 6.657,02
Somme a disposizione della Stazione Appaltante	€ 15.000,00

Gli interventi di riqualificazione, come indicato nel *Cronoprogramma*, **verranno realizzati entro 24 mesi dalla data di presa in consegna degli impianti**. Di conseguenza il valore complessivo degli investimenti, inserito nella riga **Investimenti (escl. On. Fin.)**, è stato ripartiti tra l’anno 1 e l’anno 2.

Nello specifico verranno previste le seguenti attività:

- progettazione esecutiva;
- approvazione del progetto esecutivo;
- realizzazione delle opere;
- collaudo delle opere.

3 DETTAGLIO DELLE DINAMICHE ECONOMICO - FINANZIARIE DEL PROGETTO

3.1 Ricavi

I ricavi indicati nel Piano Economico sono costituiti da un canone annuale pari a **389.412,20 €**, riconosciuto dall'Amministrazione Comunale alla Proponente, a fronte delle obbligazioni assunte nella Bozza di Convenzione. Come specificato all'art. 20 del documento "Bozza di Convenzione", il canone sarà composto dalle **componenti** descritte di seguito e indicate nelle voci di ricavo del PEF.

Il totale dei ricavi derivante da tale Canone, indicato nel Piano alla voce **Canone annuo Servizio Energia**, sarà pari a **4.672.946,40 €**.

Sono stati inoltre considerati ricavi aggiuntivi derivanti dall'ottenimento degli incentivi previsti dal DM 16 febbraio 2016, per un valore totale pari a **179.215,05 €**, nel rispetto di quanto indicato all'art. 20 del documento "Bozza di Convenzione".

3.1.1 Componente energia

La **componente energia (C_{comb})** rappresenta la remunerazione per il consumo energetico degli impianti oggetto dell'appalto e viene calcolata secondo la seguente formula:

$$C_{comb} = \text{Consumo effettivo} * \text{costo unitario vettore energetico}$$

dove

- **Consumo effettivo** rappresenta il consumo effettivo degli impianti, espresso in kWh, derivante dalla somma dei consumi dei diversi vettori energetici, convertiti in kWh attraverso l'applicazione del relativo Potere Calorifico;
- **Costo unitario vettore energetico**, espresso in €/kWh e pari a **0,0688 €/kWh**.

3.1.2 Componente premio energetico

La **componente premio energetico (CEE)** indica la remunerazione riconosciuta al Proponente per l'ottenimento della performance garantita sugli edifici oggetto di efficientamento e sarà calcolata secondo la seguente formula:

$$\text{Baseline energetica monetaria} - (\text{Consumo garantito} * \text{costo unitario vettore energetico})$$

A tale valore dovrà essere aggiunto o sottratto una componente di bonus/malus in caso di scostamento tra performance di risparmio raggiunta e performance garantita. Nello specifico

- Se Consumo garantito > consumo effettivo:
$$\text{BONUS} = (\text{Consumo garantito} - \text{consumo effettivo}) * \text{costo unitario vettore energetico} * \% \text{condivisione extra risparmio offerta in gara}$$
- Se Consumo garantito < consumo effettivo:
$$\text{MALUS} = (\text{Consumo garantito} - \text{consumo effettivo}) * \text{costo unitario vettore energetico}$$

3.1.3 Componente Manutenzione

La **Componente Manutenzione (CM)** rappresenta il ricavo per le attività di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti oggetto del servizio. A tale componente è stato poi applicato il ribasso percentuale previsto dall'offerta economica, secondo la seguente formula:

$$CM = \text{Baseline Monetaria di Manutenzione} * (1 - \text{ribasso \% offerto})$$

L'adeguamento annuale dell'importo della Componente Manutenzione verrà effettuato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

3.1.4 Componente investimento

La **Componente Investimento CI** indica la quota residuale di ammortamento annua della componente investimenti, comprensiva della totalità degli oneri finanziari del progetto

3.2 Costi operativi

I costi indicati nel Piano Economico Finanziario sono stati sviluppati a partire dal know-how e dall'esperienza della Proponente e comprendono la fornitura dei vettori energetici e tutte le attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione della commessa, secondo quanto specificato nel documento "Progetto di gestione".

Si prevede l'avvio della gestione degli impianti esistenti a partire dalla data di sottoscrizione della Convenzione, a fronte della redazione del Verbale di Presa in consegna degli impianti stessi.

In particolare sono stati previste le seguenti macro-voci:

1. **Fornitura del vettore energetico:** include i costi per la fornitura di gas metano. Gli importi considerati per i primi due anni di esercizio sono maggiori rispetto alle successive annualità poiché considerano il consumo energetico antecedente la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico. In particolare, il primo anno viene considerato il valore derivante dal consumo storico, mentre il secondo anno viene considerata una prima ottimizzazione del consumo dovuta alla parziale realizzazione degli interventi ipotizzati. A partire dal terzo anno del PEF viene invece considerato il valore di consumo di gas metano al netto del risparmio atteso da tutti gli interventi;
2. **Governo del servizio:** include i costi del personale con mansioni gestionali ed organizzative, atto a svolgere le attività di coordinamento e controllo della commessa, compresa una figura di rappresentanza nei confronti della Stazione Appaltante, come dettagliato nel documento "Progetto di Gestione";
3. **Manutenzione ordinaria:** include i costi del materiale di uso e consumo e del personale diretto operativo incaricato delle operazioni di manutenzione, necessarie a mantenere un adeguato livello di funzionalità degli impianti con l'obiettivo di limitare situazioni di guasto;
4. **Manutenzione straordinaria:** oltre alle attività di manutenzione ordinaria, è stato previsto un ulteriore importo per le attività di manutenzione straordinaria, gestito secondo le modalità previste all'art.4.3, lettera b del documento "Bozza di Convenzione";
5. **Spese generali:** stimate in ragione dell'attività amministrativa legata alla gestione della commessa;
6. **Spese predisposizione proposta:** alle voci sopra indicate deve essere aggiunto l'importo relativo alle spese di cui all'art.183 comma 9 del D.lgs 50/2016

3.3 Piano degli ammortamenti

Il piano di ammortamento delle opere è stato sviluppato secondo la logica dell'ammortamento finanziario, che prevede il calcolo di quote di ammortamento annue costanti in base alla durata dell'EPC. Al termine dell'EPC, il valore contabile residuo di tutte le opere risulta pari a zero.

3.4 Imposizione fiscale

Le aliquote **IRES e IRAP** previste nel Piano Economico Finanziario, alla voce Imposte (su EBIT) sono pari rispettivamente a 24,0% e 3,9%.

Nelle annualità in cui il valore di EBIT è negativo, il valore delle imposte risulta pari a zero.

3.5 Modalità di finanziamento del progetto

La modalità di finanziamento del progetto prevede il ricorso ad un finanziamento da parte di casa madre (Bosch GmbH), di circa l'87% dell'importo investimenti, per una durata di 12 anni, ad un tasso del 3%. Il restante 13% dell'importo verrà coperto con capitale in equity, il cui tasso di remunerazione viene fissato all'8%.

Le righe **Quota rimborso annuo e Interessi** del Rendiconto Finanziario rappresentano rispettivamente le rate di rimborso del capitale e degli interessi del finanziamento. Per i primi due anni è stata considerata solo la quota di interessi finanziari (preammortamento), ipotizzando il rimborso del debito a partire dal 3° anno.

Si precisa inoltre che i valori indicati nella riga **Oneri finanziari** del Conto Economico rappresentano invece gli interessi pagati a casa madre per il capitale necessario alla gestione ordinaria.

4 INDICATORI DI REDDITIVITÀ DEL PROGETTO

Di seguito si riportano le definizioni degli **indicatori finanziari** utilizzati ai fini della valutazione della sostenibilità del progetto.

- **TIR Progetto:** rappresenta il rendimento dell'iniziativa. Per essere considerato conveniente, il progetto deve avere un rendimento che supera il WACC;
- **Payback Period:** indica il numero di anni necessari al recupero dell'investimento, che avviene nel momento in cui i flussi di cassa, positivi e attualizzati, eguagliano la spesa sostenuta. Affinché il progetto sia sostenibile, tale valore deve essere inferiore alla durata dell'EPC;
- **VAN:** rappresenta la ricchezza generata dal progetto.

Si riporta di seguito tabella riepilogativa dei principali indicatori di progetto.

TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI INDICATORI	
TIR Progetto (post imposte)	4,57%
WACC	2,92%
VAN	62.262,82 €
Payback period	10,9

L'indicatore TIR Progetto rappresenta l'indicatore prioritario in caso di necessità di riequilibrio del Piano Economico Finanziario.