

## Analisi della proposta e valutazione di fattibilità della

**"Proposta di Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs 50/16 ai fini dell'affidamento della concessione dei servizi di gestione delle strutture e degli impianti di tutti gli immobili comunali di proprietà e/o in uso dall'Amministrazione Comunale adibiti ad edifici scolastici e/o affini finalizzati alla riqualificazione energetica, all'adeguamento funzionale e normativo degli impianti, al miglioramento sismico, alla conduzione degli impianti tecnologici, degli impianti di climatizzazione estiva, invernale e di produzione di acqua calda sanitaria per garantire gli standard di confort prescritti nella normativa vigente anche in tema di risparmio, di contenimento e di ottimizzazione energetica in relazione ai principi e finalità di cui al D.Lgs 4-7-2014 n. 102."**

Pervenuta dal soggetto proponente:

Modus FM S.p.A.

- Inquadramento complessivo, analisi degli aspetti tecnici, degli aspetti economico finanziari, degli aspetti legali, valutazione di fattibilità e relative indicazioni prescrittive -



## Contenuti del documento

1	Obiettivi del documento .....	3
2	Inquadramento generale della proposta e caratteristiche salienti.....	3
3	Principali elementi di analisi.....	14
3.1	Documenti analizzati.....	14
3.2	Focus della valutazione .....	15
4	Valutazione degli aspetti tecnici .....	16
4.1	Impianto complessivo .....	16
4.2	Elementi caratterizzanti.....	17
4.3	Valutazione di congruità dei costi di investimento .....	17
4.4	Giudizio sulla fattibilità .....	18
5	Valutazione degli aspetti economico-finanziari .....	18
5.1	Elementi analizzati e attività svolta .....	18
5.2	Principali elementi di valutazione e prescrizioni .....	18
6	Valutazione degli aspetti legali .....	21
6.1	Prescrizioni relative all'analisi della bozza di convenzione, della matrice dei rischi, dei documenti descrittivi delle performance in fase di gestione.....	21



*[Handwritten signature]*  
12

## **1 Obiettivi del documento**

Il presente documento sintetizza le valutazioni effettuate dagli Uffici incaricati del Comune di Giugliano in merito alla proposta presentata da Modus FM S.p.A. e, tenuto conto delle prescrizioni ivi indicate, formerà parte integrante e sostanziale nonchè allegato della Delibera della Giunta Comunale con la quale l'intestata proposta di finanza di progetto ex art. 183, comma 15 inerente la dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse a condizione, comunque, che il proponente provveda ad emendare ed integrare la documentazione presentata sulla scorta delle seguenti prescrizioni di carattere economico-finanziario, giuridico e tecnico seguenti.

Tale documento ha l'obiettivo di:

- a) Sintetizzare le attività di verifica e confronto con il proponente effettuate nel periodo di valutazione;
- b) Delineare le valutazioni effettuate ai fini di verificare la fattibilità della proposta;
- c) Esplicitare le prescrizioni di modifiche e integrazioni ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice a cui la valutazione di fattibilità è condizionata.

## **2 Inquadramento generale della proposta e caratteristiche salienti**

La proposta è inerente l'affidamento della concessione per la riqualificazione energetica, l'adeguamento funzionale e normativo degli impianti, il miglioramento sismico, la gestione energetica compresa la fornitura del combustibile, la manutenzione ordinaria e straordinaria edile, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli interventi di riqualificazione energetica, normativa e tecnologica, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli interventi di miglioramento sismico, la conduzione degli impianti tecnologici, la conduzione degli impianti di climatizzazione estiva, invernale e di produzione di acqua calda sanitaria per garantire gli standard di confort prescritti nella normativa vigente anche in tema di risparmio, di contenimento e di ottimizzazione energetica, nel rispetto dell'art. 2, comma 1, lett. m), del D. Lgs. n. 115/2008 e in relazione ai principi e finalità di cui al D.Lgs 4- 7-2014 n. 102, di una serie di immobili di proprietà comunale adibiti ad uso scolastico o affini che erogano servizi ad un utenza esterna sostanzialmente a titolo gratuito.

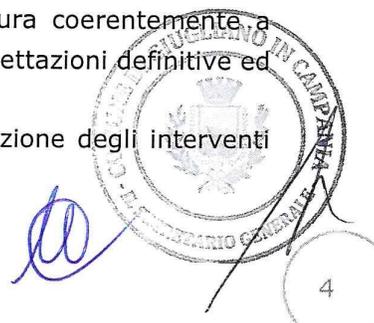
Gli immobili oggetto di intervento e di successiva gestione sono i seguenti.



1° Circolo Didattico	
1° Circolo Didattico Sala Teatro	Piazza Gramsci, 1
2° Circolo Didattico	Via Quintiliano, 3
3° Circolo Didattico	Via San Rocco, 38
4° Circolo Didattico	Via Ripuaria
5° Circolo Didattico	Via Pigna
6° Circolo didattico	Via Giardini
7° Circolo didattico	Via Bartolo Longo
8° Circolo didattico	Via Staffetta, 42
Succursale 1° Circolo	Via I. Nevio
Succursale 3° Circolo	Via Agazzi, 99
Succursale 5° Circolo	Via Gemelli, 3
Succursale 6° Circolo	Via G. Verdi
Scuola Media G.M. Cante	Via Vaccaro, 12
Scuola Media A. Gramsci	Via Selva Piccola, 61
Scuola Media Don S. Vitale	Via Staffetta, 7
Scuola Media G. Impastato	Via Bartolo Longo
Succursale Scuola Media Don S.Vitale	Via Madonna del Pantano
Biblioteca Comunale	Via G. Verdi
Istituto S. Giovanna Antida	Via S. Anna, 49
Edificio "Conservatorio della B. Morte	Piazza Camposcino
Scuola Media G.B. Basile	Corso Campano 190
Succ. 2 Circolo Didattico	Corso Campano (Selcione)
Succ. 5° Scuola Media Gramsci	Corso Campano, 408

La gestione successiva alla fase di implementazione degli interventi di efficientamento energetico e di adeguamento sismico dei diversi edifici oggetto della proposta contempla l'erogazione di un servizio manutentivo relativo ai seguenti aspetti (integrati anche rispetto al confronto con l'amministrazione in fase di valutazione della proposta):

- L'esercizio e la conduzione di tutti gli impianti (nessuno escluso);
- La manutenzione ordinaria, programmata-preventiva e straordinaria FULL RISK di tutti gli impianti (nessuno escluso);
- La manutenzione ordinaria, programmata-preventiva e straordinaria FULL RISK su tutti i componenti edilizi (nessuno escluso);
- La fornitura dei vettori energetici;
- La progettazione definitiva ed esecutiva, il finanziamento, la realizzazione e la successiva gestione degli interventi di carattere impiantistico e gestionale finalizzati a generare una maggiore efficienza energetica e luminosa;
- La progettazione definitiva ed esecutiva, il finanziamento, la realizzazione degli interventi di carattere edilizio finalizzati a generare una maggiore efficienza energetica;
- La progettazione definitiva ed esecutiva, il finanziamento, la realizzazione e la gestione degli interventi di adeguamento normativo/messa in sicurezza degli impianti (nessuno escluso);
- La realizzazione delle verifiche di vulnerabilità sismica nonché la progettazione definitiva esecutiva, il finanziamento, la realizzazione degli interventi volti all'adeguamento degli standard sismici degli edifici oggetto di intervento, con totale rischio di costruzione a carico del Concessionario, coerentemente a quanto stabilito dal paragrafo 8.4.2 delle NTC 2018 e fermo restando la possibilità di completo adeguamento della struttura coerentemente a quanto verrà definito in fase di elaborazione e approvazione delle progettazioni definitive ed esecutive;
- La progettazione definitiva ed esecutiva, il finanziamento, la realizzazione degli interventi produzione di energia elettrica e termica da fonte rinnovabile.



La proposta prevede un investimento complessivo di € 28.025.980,73 oltre IVA coerentemente al quadro economico seguente

Quadro economico riepilogativo			
A.1	LAVORI A CORPO		21.835.259,06
A.2	Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza	2,5% di A.1	545.881,48
A.3	Spese tecniche di progettazione definitiva/esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione	6,7% di A.1	1.455.055,37
	IMPORTO BASE DI APPALTO (A1+A2+A3)		23.836.195,91
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B.1	Imprevisti	3,2% di A.1 e A.2	701.862,48
B.2	Incentivo RUP art. 113 DLGS 50/2016		447.622,82
B.3	Spese tecniche relative a: direzione lavori; coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione; verifiche e validazione progettazione	5,5% di A.1	1.211.295,79
B.4	Spese collaudo tecn ammin e collaudo statico in corso d'opera	1,1% di A.1	245.106,67
B.5	Spese per Autorizzazione e sismica		30.000,00
B.6	Spese per commissioni giudicatrici		119.180,98
B.7	Spese per indagini strutturali		150.000,00
B.8	Spese per pubblicità e per autorità di vigilanza		5.000,00
B.9	Oneri per conferimento a discarica		440.000,00
B.10	Spese sostenute per la predisposizione del progetto di fattibilità posto a base di gara e per la predisposizione delle offerte		640.057,77
B.11	Consulenze legali, tecniche, amministrative, economico finanziarie	0,4% di A.1	80.000,00
B.12	CNPIA spese tecniche	4% di A.3, B.3, B.4	116.458,31
B.13	Cassa previdenziale	4% di B.11	3.200,00
B.9	I.V.A. :		
B.9.1	I.V.A. sui lavori e oneri per la sicurezza	10% di A.1 e di A.2	2.238.114,05
B.9.2	I.V.A. su imprevisti	10% di B.1	70.186,25
B.9.3	I.V.A. su spese tecniche	22% di A.3, B.3, B.4, B.7	673.520,72
B.9.4	I.V.A. su pubblicità	22% di B.8	1.100,00
B.9.5	I.V.A. su oneri di accesso a discarica	22% di B.6	96.800,00
B.9.6	I.V.A. su spese predisposizione progetto	22% di B.8	140.812,71
B.9.7	I.V.A. su Consulenze legali ed amministrative e cassa	22% di B.11 e B.13	18.304,00
B.9.8	I.V.A. su CNPIA	22% di B.12	25.620,83
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		7.454.243,39
	TOTALE PROGETTO (A+B)		31.290.439,29
	TOTALE INVESTIMENTO AL NETTO IVA		28.025.980,73

L'intervento, oltre all'adeguamento sismico (come standard **minimo prefissato ma oggetto di possibile miglioramento**) a quanto stabilito dal paragrafo 8.4.2 delle NTC 2018, prevede l'implementazione di interventi di efficientamento energetico con un risparmio "garantito" di almeno il 25% e una meccanismo di condivisione dei risparmi tra Concessionario e Concedente, che proposto nella misura del 70%/30%, si ritiene in questa fase debba essere **prescrittivamente riproporzionato nella misura del 65%/35%**

Considerando i vincoli connessi all'obiettivo del pareggio di bilancio, gli obblighi connessi al conseguimento degli obiettivi del 20/20/20 in tema di impatto ambientale (Direttiva sull'Efficienza Energetica 2012/27/EU) e ai più stringenti obiettivi della COM (2014) 15, alla necessità di adeguare gli standard sismici a quanto stabilito dal paragrafo 8.4.2 delle NTC 2018 e, più in generale, a garantire ai cittadini del Comune di Giugliano di poter utilizzare edifici scolastici più sicuri, confortevoli e con standard gestionali definiti e garantiti, si rileva come l'utilizzo del PPP consente di conseguire un importante valore aggiunto per la collettività

Come noto, infatti, il ricorso al PPP (e nel caso specifico all'istituto della Finanza di progetto) oltre ad un utilizzo tattico, connesso al superamento dei vincoli di finanza pubblica connessi all'indebitamento generato dagli investimenti (che invece per normativa Eurostat vengono classificati "off balance" in caso di ricorso proprio al PPP), consente alcuni importanti vantaggi:

- scomponere i rischi dell'iniziativa ripartendoli fra i diversi soggetti e garantendo una maggiore efficienza nella realizzazione del progetto;
- mobilita i capitali privati senza aggravio per la finanza pubblica;



- opera una sintesi tra interesse pubblico all'erogazione di servizi di elevata qualità volti ad innalzare il benessere sociale e interesse privato alla conduzione profittevole del servizio;
- allinea gli interessi tra pubblico e privato all'erogazione del "*best value for money*" che invece nell'appalto sono contrapposti e richiedono, pertanto, azioni di controllo costose e molto penetranti per conseguire gli stessi risultati;
- consente di aumentare le probabilità di successo dell'iniziativa applicando concetti e modi di gestione privatistici all'erogazione di servizi di interesse pubblico;
- riduce i tempi previsti di realizzazione dell'intervento e ne alza la qualità di realizzazione considerando che la gestione verrà realizzata a cura e spese del privato per un orizzonte temporale significativo;
- consente, inoltre, alla pubblica amministrazione di:
  - contenere il livello di indebitamento in quanto l'investimento è "*off balance*";
  - esternalizzare la gestione delle strutture con potenziali abbattimento dei costi diretti ma anche dei costi amministrativi interni e di gestione delle procedure periodiche di procurement.

In quest'ottica l'implementazione dell'investimento in PPP da parte del privato consente di implementare tempestivamente iniziative necessarie, anche per specifici obblighi normativi, con una scala dimensionale attualmente di difficile implementazione con strumenti diretti (appalto) alla luce dell'impatto che un siffatto intervento avrebbe sulle finanze comunali. L'alternativa, possibile, di procedere con interventi a "macchia di leopardo", coerentemente alle disponibilità finanziarie di volta in volta reperite, appare ovviamente largamente subottimale anche per la necessità di gestire processi di manutenzione complessi anch'essi mediante appalti.

PROGRAMMA D'INVESTIMENTO al netto di IVA	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno
Spese tecniche di progettazione	1.455.055				
Imprevisti	140.372	140.372	140.372	140.372	140.372
Incentivo RUP art. 113 DLGS 50/2016	89.525	89.525	89.525	89.525	89.525
Spese tec: dir lav; coord della sicur in esec; verif. e valid.	551.268	165.007	165.007	165.007	165.007
Spese relative a collaudi	49.021	49.021	49.021	49.021	49.021
Spese per Autorizzazione sismica	30.000				
Spese per commissioni giudicatrici	23.836	23.836	23.836	23.836	23.836
Spese per indagini strutturali	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Spese per pubblicità e per autorità di vigilanza	5.000				
Oneri per conferimento a discarica	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000
Spese per la predisposizione del progetto	640.058				
Consulenze legali, tecniche ecc.	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
CNPIA spese tecniche	82.214	8.561	8.561	8.561	8.561
Cassa previdenziale	640	640	640	640	640
Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza	206.986	109.398	109.398	60.050	60.050
LAVORI A CORPO di cui	8.279.437	4.375.900	4.375.900	2.402.011	2.402.011
Interventi di miglioramento sismico	2.402.011	2.402.011	2.402.011	2.402.011	2.402.011
Interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico impianti di climatizzazione invernale ed estiva	1.294.485	-	-	-	-
Interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico impianti di elettrici e speciali	2.161.852	-	-	-	-
Interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile	447.200	-	-	-	-
Interventi di efficientamento involucro edilizio e superfici opache	1.973.889	1.973.889	1.973.889	-	-
Totale	11.687.412	5.096.260	5.096.260	3.073.024	3.073.024

A fronte di tale investimento le modalità di remunerazione del privato è connessa a:

1. il pagamento di un canone da parte dell'Amministrazione per 25 anni secondo la seguente sequenza temporale



RICAVI	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Canone fornitura energia termica	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616
Canone fornitura energia elettrica	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446
Canone servizio Manutentivo	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750
Canone disponibilità	-	549.499	839.924	1.130.349	1.289.769	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188
<b>Totale</b>	<b>1.050.812</b>	<b>1.600.311</b>	<b>1.890.736</b>	<b>2.181.161</b>	<b>2.340.581</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>

RICAVI	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
Canone fornitura energia termica	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616
Canone fornitura energia elettrica	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446
Canone servizio Manutentivo	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750
Canone disponibilità	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188
<b>Totale</b>	<b>2.500.000</b>									

RICAVI	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno
Canone fornitura energia termica	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616
Canone fornitura energia elettrica	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446
Canone servizio Manutentivo	843.750	843.750	843.750	843.750	843.750
Canone disponibilità	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188	1.449.188
<b>Totale</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Canone fornitura energia termica	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616
Canone fornitura energia elettrica	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446
Canone servizio Manutentivo	843.750	853.875	864.122	874.491	884.805	895.805	906.352	917.228	928.235	939.374
Canone disponibilità	-	556.093	860.203	1.171.532	1.352.001	1.538.251	1.556.710	1.575.391	1.594.296	1.613.427
<b>Totale</b>	<b>1.050.812</b>	<b>1.617.030</b>	<b>1.931.387</b>	<b>2.253.085</b>	<b>2.444.848</b>	<b>2.640.918</b>	<b>2.670.124</b>	<b>2.699.681</b>	<b>2.729.592</b>	<b>2.759.863</b>

	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
Canone fornitura energia termica	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616
Canone fornitura energia elettrica	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446
Canone servizio Manutentivo	950.646	962.054	973.599	985.282	997.105	1.009.070	1.021.179	1.033.433	1.045.835	1.058.385
Canone disponibilità	1.632.788	1.652.362	1.672.210	1.692.277	1.712.564	1.733.135	1.753.933	1.774.980	1.796.280	1.817.835
<b>Totale</b>	<b>2.790.496</b>	<b>2.821.498</b>	<b>2.852.871</b>	<b>2.884.621</b>	<b>2.916.751</b>	<b>2.949.268</b>	<b>2.982.174</b>	<b>3.015.475</b>	<b>3.049.176</b>	<b>3.083.282</b>

	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno
Canone fornitura energia termica	133.616	133.616	133.616	133.616	133.616
Canone fornitura energia elettrica	73.446	73.446	73.446	73.446	73.446
Canone servizio Manutentivo	1.071.085	1.063.938	1.096.946	1.110.109	1.123.430
Canone disponibilità	1.839.849	1.861.725	1.884.066	1.906.674	1.929.555
<b>Totale</b>	<b>3.117.796</b>	<b>3.152.725</b>	<b>3.188.073</b>	<b>3.223.845</b>	<b>3.260.047</b>

Tale canone è legato al conseguimento di specifiche performance sia sul piano energetico che degli standard manutentivi e di disponibilità della struttura.

2. l'incasso, **a suo completo rischio**, dei contributi in c/impianti del c.d. Conto Termico;
3. l'incasso per la vendita, **a suo completo rischio**, dei certificati bianchi il cui ricavato verrà condiviso al 50% con l'Amministrazione Comunale;
4. Al miglioramento ulteriore delle performance energetiche oltre la soglia del 25%, che ancorchè non quantificata nel Piano Economico Finanziario presentato, rappresenta un possibile up grade di rendimento del piano e rispetto a cui è prevista la condivisione dei benefici con l'Amministrazione.

In base a tali ricavi e a fronte degli standard di servizio definiti per l'attività di gestione dell'infrastruttura, il proponente ha previsto i seguenti principali costi operativi:



Costi materiali di consumo	€ 200.000,00
Prestazioni di servizi	€ 105.000,00
Costi approvvigionamento vettori energetici termici	€ 127.253,18
Costi approvvigionamento vettore energetico elettrico	€ 69.948,65
Costi generali di struttura	€ 76.000,00
Costi personale	€ 268.000,00
Oneri diversi di gestione	€ 26.000,00

A fronte di tali assunzioni e di alcune ulteriori ipotesi tecniche e di struttura finanziaria dettagliate nel PEF i risultati economico-finanziari del piano sono di seguito ricapitolati

CONTI ECONOMICI PREVISIONALI	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Ricavi	1.050.812	1.617.050	1.931.367	2.253.005	2.444.645	2.640.916	2.670.124	2.699.681	2.729.592	2.759.863
Contributi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo certificati bianchi	-	9.962	9.962	9.962	9.962	9.962	-	-	-	-
Totale produzione	1.050.812	1.626.992	1.941.348	2.263.047	2.454.809	2.650.880	2.670.124	2.699.681	2.729.592	2.759.863
Costi materiali di consumo	200.000	202.400	204.829	207.207	209.774	212.291	214.639	217.417	220.026	222.666
Prestazioni di servizi	105.000	106.260	107.535	108.826	110.131	111.453	112.790	114.144	115.514	116.900
Costi approvvigionamento vettori energetici termici	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253
Costi approvvigionamento vettore energetico elettrico	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949
Costi generali di struttura	76.000	76.912	77.835	78.769	79.714	80.671	81.639	82.618	83.610	84.613
Costi personale	268.000	271.216	274.471	277.764	281.097	284.471	287.884	291.339	294.835	298.373
Totale costi	846.202	853.990	861.871	869.847	877.919	886.088	894.354	902.720	911.186	919.754
Margine lordo	204.610	773.002	1.079.477	1.393.199	1.576.890	1.764.792	1.775.770	1.796.961	1.818.406	1.840.109
Oneri diversi di gestione	26.000	26.312	26.628	26.947	27.271	27.596	27.929	28.264	28.603	28.947
Imp. sost. sul mutuo-commissioni	180.663	29.200	16.700	13.400	14.650	-	-	-	-	-
Totale costi generali e amministrativi	186.663	55.512	43.328	40.347	41.921	27.596	27.929	28.264	28.603	28.947
Margine operativo lordo (EBITDA)	17.948	717.490	1.036.149	1.352.852	1.534.970	1.737.194	1.747.841	1.768.697	1.789.803	1.811.162
Ammortamento Immobilizzazioni	-	-	-	-	-	-	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909
Margine operativo netto (EBIT)	17.948	717.490	1.036.149	1.352.852	1.534.970	660.285	670.932	691.788	712.894	734.253
Utile lordo ante Ges. Finanz.	17.948	717.490	1.036.149	1.352.852	1.534.970	660.285	670.932	691.788	712.894	734.253
Proventi finanziari	-	5.427	3.178	1.011	601	452	131	30	-	-
Oneri finanziari	184.405	397.914	427.296	426.193	424.212	409.492	361.251	353.010	324.769	296.528
Risultato gestione finanziaria	- 184.405	- 392.486	- 424.118	- 425.183	- 423.411	- 409.040	- 381.120	- 352.980	- 324.769	- 296.528
Risultato Ante Imposte	- 166.457	325.004	612.032	927.669	1.111.558	251.245	289.812	338.807	388.124	437.725
Imposte sul reddito IRES	-	35.792	146.888	222.641	266.774	60.299	89.555	81.314	93.150	105.054
Imposte sul reddito IRAP	9.413	39.637	55.653	72.055	81.707	34.821	35.365	36.459	37.569	38.695
Risultato netto	- 175.870	249.575	409.491	632.974	763.077	156.126	184.892	221.035	257.405	293.976

CONTI ECONOMICI PREVISIONALI	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
Ricavi	2.790.496	2.821.496	2.852.871	2.884.621	2.916.751	2.949.268	2.982.174	3.015.475	3.049.176	3.083.282
Contributi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo certificati bianchi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale produzione	2.790.496	2.821.496	2.852.871	2.884.621	2.916.751	2.949.268	2.982.174	3.015.475	3.049.176	3.083.282
Costi materiali di consumo	225.338	228.042	230.779	233.546	236.351	239.187	242.057	244.962	247.902	250.876
Prestazioni di servizi	116.303	119.722	121.159	122.615	124.084	125.573	127.080	128.605	130.148	131.710
Costi approvvigionamento vettori energetici termici	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253
Costi approvvigionamento vettore energetico elettrico	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949
Costi generali di struttura	65.629	66.656	67.696	68.748	69.813	70.891	71.982	73.086	74.203	75.333
Costi personale	301.953	305.577	309.244	312.955	316.710	320.511	324.357	328.249	332.188	336.174
Totale costi	928.425	937.199	946.079	955.066	964.160	973.364	982.678	992.103	1.001.642	1.011.296
Margine lordo	1.862.072	1.884.298	1.906.791	1.929.555	1.952.591	1.975.904	1.999.496	2.023.372	2.047.534	2.071.986
Oneri diversi di gestione	29.294	29.646	30.001	30.361	30.726	31.094	31.467	31.845	32.227	32.614
Imp. sost. sul mutuo-commissioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi generali e amministrativi	29.294	29.646	30.001	30.361	30.726	31.094	31.467	31.845	32.227	32.614
Margine operativo lordo (EBITDA)	1.832.778	1.854.653	1.876.790	1.899.193	1.921.865	1.944.809	1.968.029	1.991.527	2.015.307	2.039.372
Ammortamento Immobilizzazioni	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909
Margine operativo netto (EBIT)	755.869	777.744	799.881	822.284	844.956	867.900	891.120	914.618	938.398	962.463
Utile lordo ante Ges. Finanz.	755.869	777.744	799.881	822.284	844.956	867.900	891.120	914.618	938.398	962.463
Proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	268.288	240.047	211.506	183.565	155.324	127.084	98.843	70.602	42.361	14.120
Risultato gestione finanziaria	- 268.288	- 240.047	- 211.506	- 183.565	- 155.324	- 127.084	- 98.843	- 70.602	- 42.361	- 14.120
Risultato Ante Imposte	487.581	537.697	588.075	638.719	689.632	740.817	792.277	844.016	896.037	948.343
Imposte sul reddito IRES	117.019	129.047	141.136	153.293	165.512	177.796	190.146	202.564	215.049	227.602
Imposte sul reddito IRAP	39.834	40.967	42.154	43.334	44.529	45.736	46.962	48.200	49.454	50.722
Risultato netto	330.727	367.662	404.783	442.092	479.591	517.282	555.168	593.252	631.534	670.019



CONTI ECONOMICI PREVISIONALI	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno
Ricavi	3.117.796	3.152.725	3.188.073	3.223.845	3.260.047
Contributi	-	-	-	-	-
Contributo certificati bianchi	-	-	-	-	-
<b>Totale produzione</b>	<b>3.117.796</b>	<b>3.152.725</b>	<b>3.188.073</b>	<b>3.223.845</b>	<b>3.260.047</b>
Costi materiali di consumo	253.857	256.934	260.017	263.137	266.295
Prestazioni di servizi	133.291	134.890	136.509	138.147	139.805
Costi approvvigionamento vettori energetici termici	127.253	127.253	127.253	127.253	127.253
Costi approvvigionamento vettore energetico elettrico	69.949	69.949	69.949	69.949	69.949
Costi generali di struttura	96.477	97.635	98.806	99.992	101.192
Costi personale	340.206	344.291	348.422	352.603	356.835
<b>Totale costi</b>	<b>1.021.065</b>	<b>1.030.951</b>	<b>1.040.956</b>	<b>1.051.081</b>	<b>1.061.328</b>
<b>Margine lordo</b>	<b>2.096.732</b>	<b>2.121.774</b>	<b>2.147.117</b>	<b>2.172.764</b>	<b>2.198.719</b>
Oneri diversi di gestione	33.005	33.401	33.802	34.208	34.618
Imp sost sul mutuo-commissioni	-	-	-	-	-
<b>Totale costi generali e amministrativi</b>	<b>33.005</b>	<b>33.401</b>	<b>33.802</b>	<b>34.208</b>	<b>34.618</b>
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>2.063.726</b>	<b>2.088.373</b>	<b>2.113.315</b>	<b>2.138.556</b>	<b>2.164.101</b>
Ammortamento immobilizzazioni	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909	1.076.909
<b>Margine operativo netto (EBIT)</b>	<b>986.817</b>	<b>1.011.464</b>	<b>1.036.406</b>	<b>1.061.647</b>	<b>1.087.192</b>
Utile lordo ante Ges. Finanz.	986.817	1.011.464	1.036.406	1.061.647	1.087.192
Proventi finanziari	6	43	571	1.907	3.509
Oneri finanziari	-	-	-	-	-
<b>Risultato gestione finanziaria</b>	<b>6</b>	<b>43</b>	<b>571</b>	<b>1.907</b>	<b>3.509</b>
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>986.823</b>	<b>1.011.507</b>	<b>1.036.977</b>	<b>1.063.554</b>	<b>1.090.701</b>
Imposte sul reddito IRES	236.830	242.762	248.874	255.253	261.787
Imposte sul reddito IRAP	52.006	53.306	54.649	56.049	57.484
<b>Risultato netto</b>	<b>697.987</b>	<b>715.439</b>	<b>733.454</b>	<b>752.252</b>	<b>771.509</b>

Stati patrimoniali previsionali	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
<b>ATTIVO</b>										
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>										
II Immobilizzazioni materiali	11.687.412	15.709.450	19.784.481	21.615.945	23.447.409	21.128.940	19.604.693	16.307.454	17.230.545	16.153.636
III Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>11.687.412</b>	<b>15.709.450</b>	<b>19.784.481</b>	<b>21.615.945</b>	<b>23.447.409</b>	<b>21.128.940</b>	<b>19.604.693</b>	<b>16.307.454</b>	<b>17.230.545</b>	<b>16.153.636</b>
<b>C) Attivo Circolante</b>										
I Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II Crediti	1.672.746	681.500	679.918	477.969	479.357	388.304	139.568	140.722	141.890	143.072
1) Crediti verso clienti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Crediti tributari	1.672.746	681.500	679.918	477.969	479.357	388.304	139.568	140.722	141.890	143.072
3) Altri crediti correnti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III Atti fin che non costituiscono immobili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV Disponibilità liquide	3.746.236	3.490.205	746.835	600.718	467.350	135.294	39.755	-	-	-
<b>Totale Attivo Circolante</b>	<b>5.418.982</b>	<b>4.171.705</b>	<b>1.426.752</b>	<b>1.078.687</b>	<b>946.707</b>	<b>523.598</b>	<b>179.323</b>	<b>140.722</b>	<b>141.890</b>	<b>143.072</b>
D) Ratei e risconti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>17.106.394</b>	<b>19.881.236</b>	<b>21.211.233</b>	<b>22.694.631</b>	<b>24.394.116</b>	<b>21.652.537</b>	<b>19.784.016</b>	<b>18.448.176</b>	<b>17.372.435</b>	<b>16.296.708</b>



Stati patrimoniali previsionali										
PASSIVO	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
<b>A) Patrimonio netto</b>										
I Capitale	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
II Riserva legale	-	12.479	32.953	64.602	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
III Altre riserve	3.900.000	4.000.000	4.400.000	4.750.000	5.150.000	5.150.000	5.100.000	4.700.000	4.610.000	4.470.000
di cui "reserve account"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV Utili (Perdite) portati a nuovo	-	175.670	73.705	403.196	1.116.170	776.566	6.432	15.219	105.410	165.163
V Utili perdite dell'esercizio	175.670	249.575	406.491	632.974	763.077	156.126	104.692	221.035	257.405	293.976
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>4.224.130</b>	<b>4.586.184</b>	<b>5.416.150</b>	<b>6.430.772</b>	<b>7.629.247</b>	<b>6.682.694</b>	<b>5.876.461</b>	<b>5.616.254</b>	<b>5.572.815</b>	<b>5.529.138</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C) Trattamento di fine rapporto</b>	<b>19.852</b>	<b>39.942</b>	<b>60.273</b>	<b>80.848</b>	<b>101.670</b>	<b>122.742</b>	<b>144.067</b>	<b>165.648</b>	<b>187.487</b>	<b>209.589</b>
<b>D) Debiti</b>										
I Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II Debiti verso banche oltre l'esercizio succ	12.853.000	14.270.944	14.625.830	14.643.466	14.761.101	13.706.737	12.652.373	11.580.008	10.543.644	9.458.279
III Debiti verso banche entro l'esercizio succ	-	918.056	981.114	1.245.364	1.045.364	1.140.364	1.100.364	1.054.364	1.054.364	1.054.364
IV Debiti tributari	9.413	66.110	127.666	94.161	56.733	-	10.751	13.902	14.125	14.337
V Debiti verso fornitori	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI Altri debiti (debiti per investimento)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Debiti</b>	<b>12.862.413</b>	<b>15.255.110</b>	<b>15.734.810</b>	<b>16.183.011</b>	<b>16.663.198</b>	<b>14.847.101</b>	<b>13.763.488</b>	<b>12.666.274</b>	<b>11.612.133</b>	<b>10.557.981</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>17.106.394</b>	<b>19.881.236</b>	<b>21.211.233</b>	<b>22.694.631</b>	<b>24.394.116</b>	<b>21.652.537</b>	<b>19.784.016</b>	<b>18.448.176</b>	<b>17.372.435</b>	<b>16.296.708</b>

Stati patrimoniali previsionali										
ATTIVO	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>										
II Immobilizzazioni materiali	15.076.727	13.999.617	12.922.908	11.645.999	10.769.090	9.692.181	8.615.272	7.538.363	6.461.454	5.384.545
III Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>15.076.727</b>	<b>13.999.617</b>	<b>12.922.908</b>	<b>11.645.999</b>	<b>10.769.090</b>	<b>9.692.181</b>	<b>8.615.272</b>	<b>7.538.363</b>	<b>6.461.454</b>	<b>5.384.545</b>
<b>C) Attivo Circolante</b>										
I Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II Crediti	144.268	145.479	146.704	147.944	149.199	150.468	151.753	153.054	154.370	155.702
1) Crediti verso clienti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Crediti tributari	144.268	145.479	146.704	147.944	149.199	150.468	151.753	153.054	154.370	155.702
3) Altri crediti correnti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III Att fin che non costituiscono immobil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV Disponibilità liquide	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Attivo Circolante</b>	<b>144.268</b>	<b>145.479</b>	<b>146.704</b>	<b>147.944</b>	<b>149.199</b>	<b>150.468</b>	<b>151.753</b>	<b>153.054</b>	<b>154.370</b>	<b>155.702</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>15.220.995</b>	<b>14.145.296</b>	<b>13.069.613</b>	<b>11.993.943</b>	<b>10.918.289</b>	<b>9.842.650</b>	<b>8.767.026</b>	<b>7.691.417</b>	<b>6.615.824</b>	<b>5.540.247</b>



Stati patrimoniali previsionali										
PASSIVO	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
<b>A) Patrimonio netto</b>										
I Capitale	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
II Riserva legale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
III Altre riserve	4.310.000	4.150.000	3.900.000	3.610.000	3.640.000	3.460.000	3.281.000	3.100.000	2.943.000	2.609.000
di cui "reserve account"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV Utili (Perdite) portati a nuovo	244.490	323.379	411.823	499.817	587.356	684.435	780.047	877.187	949.651	999.031
V Utili perdite dell'esercizio	330.727	367.661	404.783	442.092	479.591	517.282	555.168	593.252	631.534	670.019
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>5.485.218</b>	<b>5.441.041</b>	<b>5.396.606</b>	<b>5.351.909</b>	<b>5.306.947</b>	<b>5.261.717</b>	<b>5.216.215</b>	<b>5.170.439</b>	<b>5.124.385</b>	<b>5.078.049</b>
B) Fondi per rischi e oneri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) Trattamento di fine rapporto	231.956	254.591	277.498	300.680	324.140	347.881	371.908	396.223	420.829	445.731
<b>D) Debiti</b>										
I Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II Debiti verso banche oltre l'esercizio suco	8.434.915	7.360.551	6.326.186	5.271.822	4.217.458	3.163.093	2.108.729	1.054.364	0	-
III Debiti verso banche entro l'esercizio suco	1.054.364	1.054.364	1.054.364	1.054.364	1.054.364	1.054.364	1.054.364	1.054.364	1.054.364	-
IV Debiti tributari	14.542	14.749	14.858	15.168	15.300	15.594	15.809	16.027	16.246	16.467
V Debiti verso fornitori	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI Altri debiti (debiti per investimento)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Debiti</b>	<b>9.503.822</b>	<b>8.449.664</b>	<b>7.395.508</b>	<b>6.341.354</b>	<b>5.287.202</b>	<b>4.233.051</b>	<b>3.178.903</b>	<b>2.124.756</b>	<b>1.070.610</b>	<b>16.467</b>
E) Ratei e risconti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>15.220.995</b>	<b>14.145.296</b>	<b>13.069.613</b>	<b>11.993.943</b>	<b>10.918.289</b>	<b>9.842.650</b>	<b>8.767.026</b>	<b>7.691.417</b>	<b>6.615.824</b>	<b>5.540.247</b>

Stati patrimoniali previsionali					
ATTIVO	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-	-	-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>					
II Immobilizzazioni materiali	4.307.636	3.230.727	2.153.818	1.076.909	-
III Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	-	-
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>4.307.636</b>	<b>3.230.727</b>	<b>2.153.818</b>	<b>1.076.909</b>	<b>-</b>
<b>C) Attivo Circolante</b>					
I Rimanenze	-	-	-	-	-
II Crediti	157.050	158.414	159.794	161.191	162.604
1) Crediti verso clienti	-	-	-	-	-
2) Crediti tributari	157.050	158.414	159.794	161.191	162.604
3) Altri crediti correnti	-	-	-	-	-
III Att fin che non costituiscono immobil	-	-	-	-	-
IV Disponibilità liquide	7.559	50.404	711.059	1.631.607	2.953.339
<b>Totale Attivo Circolante</b>	<b>164.608</b>	<b>208.818</b>	<b>870.853</b>	<b>1.993.078</b>	<b>3.115.943</b>
D) Ratei e risconti	-	-	-	-	-
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>4.472.244</b>	<b>3.439.545</b>	<b>3.024.671</b>	<b>3.069.987</b>	<b>3.115.943</b>



*[Handwritten signature]*

Stati patrimoniali previsionali					
PASSIVO	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno
A) Patrimonio netto					
I Capitale	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
II Riserva legale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
III Altre riserve	1.971.000	899.000	440.000	440.000	440.000
di cui "reserve account"	-	-	-	-	-
IV Utili (Perdite) portati a nuovo	719.031	716.558	716.558	716.558	716.558
V Utili perdite dell'esercizio	697.980	715.439	733.454	752.252	771.509
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>3.988.010</b>	<b>2.932.997</b>	<b>2.492.011</b>	<b>2.510.810</b>	<b>2.530.067</b>
B) Fondi per rischi e oneri	-	-	-	-	-
C) Trattamento di fine rapporto	470.932	496.435	522.244	548.362	574.795
D) Debiti					
I Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-	-
II Debiti verso banche oltre l'esercizio succ	-	-	-	-	-
III Debiti verso banche entro l'esercizio succ	-	-	-	-	-
IV Debiti tributari	13.302	10.113	10.416	10.814	11.082
V Debiti verso fornitori	-	-	-	-	-
VI Altri debiti (debiti per investimento)	-	-	-	-	-
<b>Totale Debiti</b>	<b>13.302</b>	<b>10.113</b>	<b>10.416</b>	<b>10.814</b>	<b>11.082</b>
E) Ratei e risconti	-	-	-	-	-
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>4.472.244</b>	<b>3.439.545</b>	<b>3.024.671</b>	<b>3.069.987</b>	<b>3.115.943</b>

Rendiconti finanziari previsionali	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Margine operativo lordo	17.948	717.490	1.036.149	1.352.852	1.534.970	1.737.194	1.747.841	1.768.697	1.789.803	1.811.162
Variazione capitale circolante comm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione saldo IVA	- 1.672.746	991.166	1.663	201.949	- 1.309	340.930	- 1.141	- 1.154	- 1.168	- 1.162
Variazione altre attività passività	19.852	20.090	20.351	20.575	20.822	21.072	21.325	21.581	21.840	22.102
Imposte	-	- 18.731	- 140.784	- 328.381	- 385.929	- 401.729	155.708	- 114.622	- 130.497	- 143.537
Cash flow gestione corrente	- 1.634.947	1.710.014	917.359	1.246.996	1.168.474	1.697.467	1.923.733	1.674.501	1.679.978	1.688.545
Variazione immobilizzazioni	- 11.687.412	- 5.096.260	- 5.096.260	- 3.073.024	- 3.073.024	-	-	-	-	-
Cash flow area invest/disinvest	- 11.687.412	- 5.096.260	- 5.096.260	- 3.073.024	- 3.073.024	-	-	-	-	-
Accensione/Rimborso finanzia MT	12.853.000	2.336.000	417.944	90.886	117.636	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364
Accensione/Rimborso finanzia BT	-	-	-	391.000	400.000	- 705.000	- 40.000	- 46.000	-	-
Variazioni nel patrimonio netto	4.400.000	112.479	420.475	381.649	435.396	-	50.000	320.000	170.000	140.000
Contributi da parte della PA	-	1.074.222	1.021.230	1.241.560	1.241.560	1.241.560	447.336	220.330	-	-
Cash flow area finanzia/rimborsi	17.253.000	3.522.701	1.859.649	2.105.094	2.194.594	- 517.804	- 697.027	- 1.200.034	- 1.224.364	- 1.194.364
Proventi/(Oneri) finanziari netti	- 184.405	- 392.486	- 424.118	- 425.183	- 423.411	- 409.040	- 351.120	- 352.900	- 324.769	- 296.528
Pagamento dividendi	-	-	-	-	-	- 1.102.679	- 941.126	- 161.242	- 130.544	- 197.652
Cash flow area gestioni accessorie	- 184.405	- 392.486	- 424.118	- 425.183	- 423.411	- 1.511.719	- 1.322.245	- 514.222	- 455.613	- 494.181
Cash Flow netto	3.746.236	- 256.031	- 2.743.371	- 146.117	- 133.368	- 332.056	- 95.539	- 39.755	- 0	-
Flusso di cassa iniziale	-	3.746.236	3.490.205	746.835	600.716	467.350	135.294	39.755	-	-
Flusso di cassa finale	3.746.236	3.490.205	746.835	600.716	467.350	135.294	39.755	0	0	-



Rendiconti finanziari previsionali	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
Margine operativo lordo	1.632.778	1.854.653	1.876.790	1.899.193	1.921.065	1.944.009	1.966.029	1.991.527	2.015.307	2.039.372
Variazione capitale circolante comm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione saldo IVA	- 1.196	- 1.211	- 1.225	- 1.240	- 1.255	- 1.270	- 1.285	- 1.300	- 1.316	- 1.332
Variazione altre attività passività	22.367	22.635	22.907	23.182	23.460	23.742	24.026	24.315	24.607	24.902
Imposte	- 156.646	- 169.827	- 183.063	- 196.417	- 209.829	- 223.321	- 236.893	- 250.547	- 264.283	- 278.103
Cash flow gestione corrente	1.697.300	1.706.250	1.715.389	1.724.719	1.734.242	1.743.961	1.753.877	1.763.994	1.774.314	1.784.839
Variazione immobilizzazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash flow area invest/disinvest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accensione/Rimborso finanzia MT	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364	- 1.054.364
Accensione/Rimborso finanzia BT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazioni nel patrimonio netto	- 160.000	- 160.000	- 170.000	- 170.000	- 170.000	- 180.000	- 179.000	- 181.000	- 157.000	- 134.000
Contributi da parte della PA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash flow area finanzia/rimborsi	- 1.214.364	- 1.214.364	- 1.224.364	- 1.224.364	- 1.224.364	- 1.234.364	- 1.233.364	- 1.235.364	- 1.211.364	- 1.188.364
Proventi/(Oneri) finanziari netti	- 266.286	- 240.047	- 211.806	- 183.565	- 155.324	- 127.084	- 96.843	- 70.602	- 42.381	- 14.120
Pagamento dividendi	- 214.646	- 251.839	- 279.218	- 316.788	- 354.553	- 382.513	- 421.670	- 456.026	- 520.588	- 582.354
Cash flow area gestioni accessorie	- 482.936	- 491.886	- 491.024	- 500.354	- 509.877	- 509.596	- 520.513	- 528.630	- 562.950	- 596.475
Cash Flow netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa iniziale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa finale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rendiconti finanziari previsionali	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno
Margine operativo lordo	2.063.726	2.068.373	2.113.315	2.138.556	2.164.101
Variazione capitale circolante comm	-	-	-	-	-
Variazione saldo IVA	- 1.348	- 1.364	- 1.380	- 1.397	- 1.414
Variazione altre attività passività	25.201	25.503	25.609	26.119	26.432
Imposte	- 292.006	- 299.257	- 303.221	- 310.904	- 319.004
Cash flow gestione corrente	1.795.572	1.813.255	1.834.523	1.852.375	1.870.115
Variazione immobilizzazioni	-	-	-	-	-
Cash flow area invest/disinvest	-	-	-	-	-
Accensione/Rimborso finanzia MT	-	-	-	-	-
Accensione/Rimborso finanzia BT	-	-	-	-	-
Variazioni nel patrimonio netto	- 838.000	- 1.072.000	- 459.000	-	-
Contributi da parte della PA	-	-	-	-	-
Cash flow area finanzia/rimborsi	- 838.000	- 1.072.000	- 459.000	-	-
Proventi/(Oneri) finanziari netti	6	43	571	1.907	3.569
Pagamento dividendi	- 950.019	- 698.453	- 715.439	- 733.454	- 752.252
Cash flow area gestioni accessorie	- 950.013	- 698.409	- 714.868	- 731.547	- 748.663
Cash Flow netto	7.559	42.845	660.655	1.120.828	1.121.452
Flusso di cassa iniziale	-	7.559	50.404	711.059	1.831.887
Flusso di cassa finale	7.559	50.404	711.059	1.831.887	2.953.339

VAN	3.131.802
TIR	4,92%
WACC	3,61%
VAN AZIONISTI	22.393
TIR AZIONISTI	7,98%

Con  $K_e$  stimato a 7,95% e  $K_d$  a 3,25% si evidenzia come ancorchè il VAN ed il TIR assumano valori significativamente superiori ai valori soglia individuati da ANAC nelle Linee Guida n. 9, il progetto abbia una redditività dell'azionista appena sufficiente. Tenuto conto che la stessa ANAC afferma che progetti con Tir dell'azionista inferiore al  $K_e$  e, quindi, VAN dell'azionista negativo non sono accettabili, si rileva come il rendimento della concessione risulti, in base alle assunzioni effettuate e valutate come coerenti e ragionevoli, equo e senza significativi margini di extraprofitto per il privato che, di fatto, ne ridurrebbero la sua effettiva esposizione al rischio.

L'analisi del principale indicatore di sostenibilità finanziaria l'ADSCR rileva la bancabilità del progetto considerando che l'ADSCR puntuale medio si colloca ampiamente sopra il valore soglia di accettabilità di 1,2 volte e che l'ADSCR calcolato sui flussi finanziari cumulati è mediamente



pari a 5,5 volte il che offre ampie garanzie agli istituti finanziatori in merito alla capacità di rimborso dell'iniziativa.

L'analisi del Value for Money con il metodo del PSC condotta e coerente con quanto disposto dall'art 181 3° comma del Codice evidenzia un Value for Money per l'amministrazione connesso alla realizzazione dell'investimento e l'affidamento della gestione mediante PPP, in virtù dei rischi trasferiti all'operatore privato, di oltre € 23 milioni

Il Value For Money rappresenta, quindi, il differenziale tra il valore del PSC (costo/beneficio per la P.A. attraverso traditional procurement), ed il costo/beneficio in caso di realizzazione in PPP.

VALORE NETTO PSC	70.433.530
VALORE NETTO DEL PPP	46.447.959
Value for money	23.985.570

Volendo depurare l'analisi dagli impatti connessi con la neutralità competitiva e, quindi, eliminando l'impatto connesso con il calcolo delle imposte figurative a carico del soggetto pubblico, rimane disponibile un margine positivo in termini di convenienza della realizzazione dell'iniziativa in PPP con un Value for Money pari ad € 21.098.785

### 3 Principali elementi di analisi

#### 3.1 Documenti analizzati

Ai fini della valutazione della proposta gli uffici interni dell'Amministrazione comunale coadiuvati dal Dott. Ivo Allegro e dall'Avv. Prof. Claudio Guccione hanno esaminato tutti i documenti presentati dal proponente su cui anche attraverso incontri e confronti per le vie brevi sono state richieste ed ottenute modifiche ed integrazioni.

In particolare, l'analisi, oltre a una verifica complessiva dei presupposti giuridici dell'iniziativa e delle caratteristiche del proponente, si è particolarmente concentrata sui seguenti documenti.

- Studio di fattibilità;
- Progetto preliminare;
- Bozza di Convenzione;
- Matrice dei rischi;
- Piano economico finanziario, PSC e asseverazione;
- Caratteristiche del servizio e della gestione
- Polizza fideiussoria;
- Documento "RE 06 - Penali, obiettivi energetici, indicatori di performance e tabella interventi"

Le principali interazioni con il proponente in fase di valutazione sono state

- Comunicazione del 28.12.2018 con cui l'Amministrazione, nelle persone del RUP Ing. Rosa Della Volpe e del Dirigente del settore Ing. Domenico D'Alterio, ha riscontrato il ricevimento della proposta del 14.12.2018 ed ha:
  - Comunicato la nomina del RUP e il suo nominativo;
  - Comunicato che per coadiuvare la valutazione da parte degli uffici, l'Amministrazione aveva individuato come suoi consulenti il Dott. Ivo Allegro e l'Avv. Prof. Claudio Guccione;
  - Un primo set di integrazioni necessari a portare avanti la valutazione della proposta



- Riscontro di Modus FM del 18.01.2019 con ricevimento di un primo set di chiarimenti ed integrazioni;
- Comunicazione dell'amministrazione del 06.02.2019 con cui venivano delineate alcune ulteriori aree di approfondimento necessarie ai fini della valutazione e convocato un tavolo di confronto per il giorno 08.02.2019;
- Tavolo di confronto del 08.02.2019 in cui sono state analizzate nel dettaglio le aree di approfondimento delineate nella missiva del 06.02.2019;
- Interazioni per le vie brevi tra i consulenti della Modus FM e il Dott. Ivo Allegro per la messa a punto di una versione condivisa del PEF e del Value for Money;
- Riscontro di Modus FM del 22.03.2019 con un primo set di integrazioni coerenti con quanto emerso nel tavolo di confronto del 08.02.2019;
- Riscontro di Modus FM del 27.03.2019 con un secondo set di integrazioni coerenti con quanto emerso nel tavolo di confronto del 08.02.2019;
- Riscontro di Modus FM del 27.03.2019 con un terzo set di integrazioni relativo all'asseverazione del PEF riformulato in coerenza con quanto emerso nel tavolo di confronto del 08.02.2019.

### **3.2 Focus della valutazione**

Come noto i contratti di partenariato pubblico privato (PPP), definiti all'articolo 3, lettera eee), del decreto legislativo 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), costituiscono una forma di cooperazione tra pubblico e privato in cui i rischi legati all'operazione sono suddivisi tra le parti sulla base delle relative competenze di gestione del rischio. Perché sussista un contratto di PPP, coerentemente al disposto dell'articolo 180 comma 3 del Codice- è necessario che sia trasferito in capo all'operatore economico, oltre che il rischio di costruzione, anche il rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, il rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'opera. Per i contratti di concessione, ricompresi ai sensi del comma 8 dell'articolo 180 nel PPP, l'allocatione del rischio in capo all'operatore economico deve sostanziarsi nel trasferimento allo stesso del cd. rischio operativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera zz), del Codice, cioè nella possibilità per l'operatore economico di non riuscire a recuperare, in condizioni operative normali, gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per l'operazione. In presenza di pagamenti provenienti per almeno i 2/3 dalla PA tale rischio si concretizza, in fase di gestione, esclusivamente nel rischio di disponibilità cioè "il rischio legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti". In tal senso, affinché sussista un'operazione di PPP è necessario che l'operatore privato sia effettivamente sottoposto all'alea di una perdita connessa all'applicazione di penali e/o alla decurtazione dei canoni connessi al mancato conseguimento di performance in fase di gestione allineate agli standard quali quantitativi previsti.

In questa prospettiva, è necessario pertanto che il Contratto di Concessione e, più in generale, l'offerta del Concessionario espliciti chiaramente le prestazioni, il "service level agreement" e gli indicatori chiave di performance da cui desumere il conseguimento o meno delle prestazioni da cui deriva la "disponibilità" dell'opera.

L'ANAC ha chiarito (Linee Guida n. 9) che nella categoria generale del rischio di disponibilità "si distinguono, a titolo



*esemplificativo e non esaustivo, i seguenti rischi specifici:*

*a) rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi;*

*b) rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli indicatori chiave di prestazione (Key Performance Indicator - KPI) elaborati preventivamente in relazione all'oggetto e alle caratteristiche del contratto o agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi;*

*c) rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi da erogare"*

In tal senso, ANAC ha evidenziato che "non può considerarsi trasferito all'operatore economico privato "il rischio di disponibilità, qualora il pagamento dei corrispettivi stabiliti contrattualmente non sia strettamente correlato al volume e alla qualità delle prestazioni erogate; il contratto non preveda un sistema automatico di penali in grado di incidere significativamente sui ricavi e profitti dell'operatore economico; il valore del canone di disponibilità risulti così sovrastimato da annullare l'assunzione del rischio".

Ciò premesso, si evidenzia come nella valutazione di una proposta di project financing di "iniziativa privata", cioè presentata ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice ovvero in assenza di un atto di programmazione da parte della PA, la valutazione dell'Amministrazione deve verificare in concreto:

1. la convenienza, non solo economica, della proposta con specifico riferimento all'impatto che la stessa può avere sulla generazione di "benessere sociale" per la collettività amministrata che si sostanzia anche, ad esempio, nella celerità e qualità dell'intervento, nella maggiore tempestività dello stesso, nella garanzia di un livello di servizio non dipendente da specifiche contingenze, anche di natura finanziaria, nella possibilità di evitare di farsi carico di tutta una serie di rischi che, in condizioni operative normali, possono presentarsi in altre forme di procurement;
2. la corretta allocazione dei rischi su cui si fonda la legittimità d un'operazione di PPP;
3. la sostenibilità tecnica, procedurale ed economico finanziaria dell'intervento.

In questa prospettiva, la valutazione eseguita, gli aggiustamenti proposti e implementati in fase di confronto con il proponente così come le prescrizioni evidenziate nel presente documento, costituiscono elementi che hanno condotto a valutare la fattibilità dell'intervento secondo i profili sopra evidenziati.

#### **4 Valutazione degli aspetti tecnici**

##### **4.1 Impianto complessivo**

L'impianto complessivo della proposta è apparso tecnicamente coerente con un buon standard di qualità di progettazione preliminare in grado in fase di gara a qualsiasi concorrente di comprendere sia le principali scelte tecniche e di dimensionamento degli interventi sugli involucri e sulla relativa impiantistica da eseguirsi sui diversi edifici sia le aree di possibile miglioramento.



L'attività di progettazione, infatti, è stata accompagnata da una puntuale attività di approfondimento sui singoli edifici volta a consentire una progettazione avanzata e realistica degli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento degli standard sismici degli edifici interessati.

Considerando che il futuro Concessionario che emergerà dalla procedura competitiva assumerà il pieno rischio in fase di progettazione e costruzione degli interventi, si può rilevare come il corredo progettuale posto a disposizione dell'amministrazione è in grado di permettere a tutti i partecipanti una scelta consapevole dei dimensionamenti e una stima attendibile dei costi degli interventi così come delle performance conseguibili.

#### **4.2 Elementi caratterizzanti**

La proposta presentata in linea tecnica, consentirà all'amministrazione, in un arco di 5 anni e con i rischi di costruzione completamente trasferiti in capo al privato, di migliorare gli standard di sicurezza e di efficientamento energetico di una parte rilevante del patrimonio di edifici pubblici del Comune di Giugliano e la stragrande maggioranza degli edifici scolastici.

Tali edifici, anche per l'importanza che rivestono sul piano sociale e simbolico, costituendo le "palestre" dello sviluppo delle nuove generazioni, hanno un ruolo rilevante sugli standard di qualità territoriale e di benessere sociale della cittadinanza di Giugliano.

La possibilità di risolvere in modo integrato e con un intervento unico l'annoso problema dell'adeguamento sismico, rappresenta un rilevante punto di forza della proposta.

Non meno importante è anche l'aspetto del contenimento del livello di consumo energetico degli immobili che contribuirà al conseguimento degli obiettivi prefissati dalla Direttiva 2012/27/EU e ai più stringenti obiettivi della COM (2014) 15.

#### **4.3 Valutazione di congruità dei costi di investimento**

Anche a seguito del confronto puntuale operato con il proponente i costi di investimento sono stati valutati come congrui.

Tenuto conto che, anche alla luce delle maggiori prestazioni richieste in fase di valutazione, alcuni costi sono lievitati tra la presentazione iniziale e quella infine valutata si ritiene di dover prescrivere una rendicontazione a costi reali delle seguenti voci previste nel quadro economico dell'investimento

- Spese tecniche di progettazione definitiva/esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione
- Imprevisti
- Incentivo art. 113 DLGS 50/2016
- Spese tecniche relative a: direzione lavori; coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione; verifiche e validazione progettazione
- Spese collaudo tecnico amministrativo e collaudo statico in corso d'opera
- Spese per Autorizzazione sismica
- Spese per commissioni giudicatrici
- Spese per indagini strutturali
- Spese per pubblicità e per autorità di vigilanza



- Oneri per conferimento a discarica
- Spese sostenute per la predisposizione del progetto di fattibilità posto a base di gara e per la predisposizione delle offerte
- Consulenze legali, tecniche, amministrative, economico finanziarie
- CNPIA spese tecniche
- Cassa previdenziale

#### **4.4 Giudizio sulla fattibilità**

In termini complessivi, l'intervento in linea tecnica appare fattibile e coerente con i fabbisogni dell'amministrazione.

### **5 Valutazione degli aspetti economico-finanziari**

#### **5.1 Elementi analizzati e attività svolta**

Ai fini della valutazione degli aspetti economico-finanziari della proposta sono stati analizzati tutti i documenti di proposta con un focus specifico sul PEF, sul Progetto di Fattibilità, sulle Caratteristiche del servizio e della gestione e sul Documento "RE 06 - Penali, obiettivi energetici, indicatori di performance e tabella interventi".

L'attività di valutazione, anche attraverso, il confronto con i proponente ha consentito di migliorare significativamente l'impianto economico finanziario della proposta che rispetto alle ipotesi iniziali:

- Risolve alcune imprecisioni di impostazione relativamente ad aspetti fiscali, inquadramento del Conto Termico, modalità di calcolo del WACC, modalità di calcolo degli indicatori di convenienza (VAN, TIR, Van azionista e TIR azionista) e sostenibilità (ADSCR e ADSCR cumulato);
- Modifica gli indicatori soglia

In tal senso, questo si esplicita, nonostante una lievitazione del costo di investimento (da 27.645.069,65 a € 28.025.980,73), connesso principalmente alla crescita delle spese tecniche, e dei costi di gestione (da € 811.583 a € 872.201), connessi ad una più precisa valutazione degli stessi, ad una decisa diminuzione degli esborsi a valori reali (non indicizzati) per l'Amministrazione che passano da € 63.481.848 a € 59.063.601.

Tale risultato è principalmente frutto sia della rivisitazione di alcuni elementi del modello sia della più puntuale valutazione del WACC che passa dal 5,05% (con il Ke valutato al 10%) al 3,61%.

#### **5.2 Principali elementi di valutazione e prescrizioni**

Come già evidenziato, l'intervento proposto in base alle assunzioni formulate anche attraverso il confronto tra il proponente e il team di valutazione, appare fattibile sotto il profilo sia della convenienza e sostenibilità economico finanziaria sia della convenienza per l'Amministrazione dell'utilizzo del PPP rispetto ad altre forme di procurement.

Infatti, i principali indicatori di convenienza sono di seguito riportati.



VAN	3.131.802
TIR	4,92%
WACC	3,61%
VAN AZIONISTI	22.393
TIR AZIONISTI	7,98%

Si può rilevare come, contrariamente a quanto indicato da ANAC nelle Linee Guida n. 9 il VAN di progetto è significativamente diverso da zero e il TIR di progetto sia significativamente maggiore del WACC. Tale risultato appare comunque accettabile in quanto la redditività dell'azionista appare appena sufficiente. Tenuto conto che la stessa ANAC afferma che progetti con TIR dell'azionista inferiore al Ke e, quindi, VAN dell'azionista negativo non sono accettabili, si rileva come il rendimento della concessione risulti, in base alle assunzioni effettuate e valutate come coerenti e ragionevoli, equo e senza significativi margini di extraprofitto per il privato che, di fatto, ne ridurrebbero la sua effettiva esposizione al rischio iniziando potenzialmente uno dei presupposti fondamentali del PPP.

L'analisi del principale indicatore di sostenibilità finanziaria l'ADSCR rileva la bancabilità del progetto considerando che l'ADSCR puntuale medio si colloca ampiamente sopra il valore soglia di accettabilità di 1,2 volte e che l'ADSCR calcolato sui flussi finanziari cumulati è mediamente pari a 5,5 volte il che offre ampie garanzie agli istituti finanziari in merito alla capacità di rimborso dell'iniziativa.

L'analisi del Value for Money con il metodo del PSC condotta e coerente con quanto disposto dall'art 181 3° comma del Codice evidenzia un Value for Money per l'amministrazione connesso alla realizzazione dell'investimento e l'affidamento della gestione mediante PPP, in virtù dei rischi trasferiti all'operatore privato, di oltre € 23 milioni

Il Value For Money rappresenta, quindi, il differenziale tra il valore del PSC (costo/beneficio per la P.A. attraverso traditional procurement), ed il costo/beneficio in caso di realizzazione in PPP.

VALORE NETTO PSC	70.433.530
VALORE NETTO DEL PPP	46.447.959
Value for money	23.985.570

Volendo depurare l'analisi dagli impatti connessi con la neutralità competitiva e, quindi, eliminando l'impatto connesso con il calcolo delle imposte figurative a carico del soggetto pubblico, rimane disponibile un margine positivo in termini di convenienza della realizzazione dell'iniziativa in PPP con un Value for Money pari ad € 21.098.785

Fermo restando le considerazioni sopra evidenziate e atteso, comunque, che in fase di gara ci si attende un ulteriore miglioramento a vantaggio dell'amministrazione delle condizioni di equilibrio della concessione, tenuto conto che:

1. il mancato sostenimento reale di una parte dei costi di investimento potrebbe significativamente mutare, in senso favorevole al concessionario, il rendimento del contratto;
2. il mancato sostenimento reale di una parte dei costi operativi potrebbe significativamente mutare, in senso favorevole al concessionario, il rendimento del contratto;
3. l'art. 184 del codice dispone che "i lavori da eseguire e i servizi da prestare da parte delle società disciplinate dal comma 1 si intendono realizzati e prestati in proprio anche nel caso siano affidati direttamente dalle suddette società ai propri soci" e tale meccanismo potrebbe generare facilmente extracosti per la società di progetto titolare del contratto;



4. alcune voci di costo sia dell'investimento che della gestione sono significativamente cresciute nel corso delle modifiche rese necessarie in base all'attività di valutazione;

si ritiene opportuno prevedere:

- o una verifica dell'investimento effettivamente realizzato al termine del collaudo con rendicontazione analitica, anche in capo alle società che parteciperanno alla società veicolo, dei costi reali sostenuti per le seguenti spese:
  - Spese tecniche di progettazione definitiva/esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione
  - Imprevisti
  - Incentivo art. 113 DLGS 50/2016
  - Spese tecniche relative a: direzione lavori; coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione; verifiche e validazione progettazione
  - Spese collaudo tecn ammin e collaudo statico in corso d'opera
  - Spese per Autorizzazione sismica
  - Spese per commissioni giudicatrici
  - Spese per indagini strutturali
  - Spese per pubblicità e per autorità di vigilanza
  - Oneri per conferimento a discarica
  - Spese sostenute per la predisposizione del progetto di fattibilità posto a base di gara e per la predisposizione delle offerte
  - Consulenze legali, tecniche, amministrative, economico finanziarie
  - CNPIA spese tecniche
  - Cassa previdenziale

In presenza di scostamenti in diminuzione dei costi reali sostenuti rispetto a quanto previsto nel PEF contrattualizzato, si ritiene opportuno che il Concedente possa richiedere il riequilibrio del PEF con conseguente rideterminazione dei canoni;

- o una verifica annuale entro il primo termine di legge fissato per l'approvazione del bilancio di esercizio della SPV dei costi reali sostenuti con rendicontazione analitica, anche in capo alle società che parteciperanno alla società veicolo, per le seguenti spese operative:
  - Costi materiali di consumo;
  - Prestazioni di servizi;
  - Costi approvvigionamento vettori energetici termici;
  - Costi approvvigionamento vettori energetico elettrico;
  - Costi generali di struttura;
  - Costi personale;
  - Oneri diversi di gestione;

In presenza di scostamenti in diminuzione dei costi reali sostenuti rispetto a quanto previsto nel PEF contrattualizzato, il Concedente potrà richiedere la restituzione dei canoni pagati nella misura eguale al differenza tra i costi previsti ed i costi effettivamente sostenuti.



## 6 Valutazione degli aspetti legali

### 6.1 Prescrizioni relative all'analisi della bozza di convenzione, della matrice dei rischi, dei documenti descrittivi delle performance in fase di gestione

- Si richiede che l'art. 2 dello schema di convenzione venga integrato aggiungendo le seguenti definizioni:

- Alterazione dell'equilibrio economico-finanziario;
- Equilibrio economico-finanziario;
- Evento destabilizzante;
- Evento favorevole;
- Fatto del concedente;
- Finanziatori;
- Indicatori;
- Parametri economico-finanziari;
- Riequilibrio;
- Rischio operativo;
- Risparmio minimo garantito;
- Servizi;
- Tasso interno di rendimento del progetto

- **All'art. 9** "Obblighi e attività del concedente" deve considerarsi la necessità di approvare anche il progetto definitivo tenuto conto della peculiarità della gara del comma 15 dell'art. 183 del Codice.

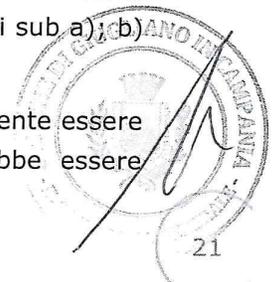
Di conseguenza va adeguato anche l'art. 10 e vanno verificati i riferimenti incrociati all'art 11 ("approvare il Progetto Esecutivo presentato dal Concessionario ai sensi dell'articolo **11**") che appaiono non corretti.

Una verifica complessiva dei riferimenti incrociati appare opportuna in via generale per tutta la bozza.

- **All'art. 18** "Sospensione e proroga delle attività di costruzione" si stabilisce che "all'ipotesi di sospensione si applicano le regole contenute negli artt. 158 e 159 d.lgs. 50/2016": si tratta presumibilmente di un refuso attesa la non pertinenza delle disposizioni richiamate.

Inoltre, non risulta chiaro cosa si intenda al comma 7 della disposizione quando si afferma che "nei casi di sospensioni totali o parziali dei lavori disposte per cause diverse da quelle di cui al comma 2, al Concessionario è dovuto un risarcimento quantificato" in base ai criteri sub a), b) e c).

Si ritiene che le cause diverse da quelle previste al comma 2 debbano necessariamente essere dovute a causa imputabile al concessionario ed in conseguenza di ciò dovrebbe essere



semplicemente previsto che in tal caso egli non avrà diritto né al differimento, né ad alcuna forma di ristoro economico.

Nelle ipotesi di cui al comma 2), il Concedente dovrà invece rimborsare o risarcire gli oneri di fermo cantiere ragionevolmente sostenuti e documentati, calcolati sul valore dell'Opera come risultante dal PEF. Il predetto importo sarà corrisposto dalla Concedente al Concessionario in forma di integrazione del Canone di Disponibilità.

Si chiede che le predette indicazioni vengano raccolte ed inserite nel contesto dell'art. 18.

- **L'art. 19** deve essere modificato eliminando qualsiasi riferimento ai canoni di concessione come "Contributo". Come si è già rappresentato nelle comunicazioni precedenti, nei contratti di EPC non è consentita la corresponsione di canoni fissi.

Al contrario, nella disposizione richiamata si afferma che *"Il Concedente si impegna a corrispondere al Concessionario un contributo pari a euro ..., al netto dell'IVA, corrispondente al ...% del costo dell'investimento complessivo, comprensivo de eventuali oneri finanziari"*.

Sembra che il proponente abbia dato luogo ad una indebita commistione tra le forme di contribuzione pubblica previste dall'art. 180, comma 6 CCP e i canoni concessori i quali invece – per come da ultimo emendati – sono agganciati al raggiungimento di performance di risparmio energetico e alla disponibilità delle infrastrutture realizzate.

Al comma 2 si afferma addirittura che *"il Contributo di cui al comma 2 è fisso ed invariabile ed è pari ad Euro"*.

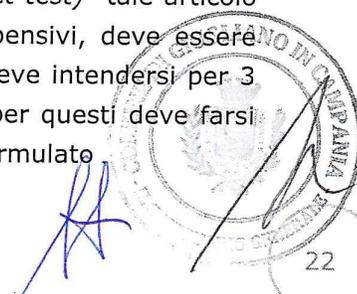
Inoltre, si prevede che il contributo sia erogato pro quota per Stati di Avanzamento lavori, ciò che è proprio tipico della forma di contribuzione ex art. 180, comma 6, CCP.

Si richiede quindi che tale incongruenza venga rimossa attraverso l'eliminazione dal testo della Convenzione di ogni riferimento alla contribuzione pubblica relativa alla remunerazione dell'investimento e **dando esplicitamente atto che l'unica fonte di remunerazione prevista per il concessionario deriva dal pagamento dei Canoni concessori relativi a fornitura elettrica, termica, servizi manutentivi e disponibilità.**

- **All'art. 20** "Penali per ritardi in fase di progettazione e di costruzione", alla luce di quanto evidenziato con riferimento all'art. 19, deve eliminarsi la clausola di cui al comma 5, la quale prevede che "Il Concedente decurta gli importi derivanti dall'applicazione delle penali dalle somme risultanti nel certificato di pagamento immediatamente successivo al ritardo". Dovrà conseguentemente essere previsto che *"Qualora le penali non fossero pagate dal Concessionario entro 10 giorni lavorativi, la Concedente potrà escutere fino a concorrenza degli importi dovuti dal Concessionario la cauzione definitiva ai sensi dell'art. 103 del Codice dei Contratti Pubblici"*.

Deve inoltre darsi esplicitamente atto che eventuali contraddittori con il Concessionario saranno possibili solo successivamente all'irrogazione della sanzione.

- **All'art. 23** "Rimessa a gara di servizi accessori alla disponibilità (market test)" tale articolo deve essere ridenominato "Market test" e al comma 1, nei puntini sospensivi, deve essere riportato il numero 3 intendendosi che la gestione dei Servizi Accessori deve intendersi per 3 (tre) anni. Deve eliminarsi l'indicazione puntuale dei Servizi Accessori e per questi deve farsi riferimento all'apposita definizione. Infine, il comma 2 deve essere così riformulato



Official stamp of the Italian Republic (REPUBBLICA ITALIANA) and a handwritten signature in blue ink.

“Entro 3 mesi antecedenti il termine di ogni triennio, il Concessionario esegue un market test sul valore medio dei servizi accessori forniti con riferimento a quelli delle convenzioni per la PA della centrale di committenza nazionale, dell’eventuale centrale di committenza regionale e di almeno altre 3 centrali di committenza. In mancanza di tali elementi di confronto il Concessionario concorderà con il Concedente i parametri da assumere a riferimento anche mediante idonea ricerca di mercato. La media dei valori rilevati con lo scarto delle due ali estreme, pari ognuna al 20% del campione utilizzato, verrà utilizzato come nuovo valore di riferimento per il triennio successivo da indicizzarsi con le modalità individuate nel PEF”. Il Concessionario potrà richiedere di non adeguarsi a tale valore e in tal caso il Concedente potrà indire una nuova procedura di affidamento del/i Servizio/i ai sensi del Codice oppure aderire alle convenzione delle centrali di committenza. Nell’ambito della procedura suddetta connessa al market test dei Servizi Accessori, il Concedente può indicare nuove o diverse prestazioni quantitative, qualitative e condizioni di prezzo e stabilire diversi tempi di esecuzione del/i Servizio/i”.

- **All’art. 25** “*Sospensione e proroga dei servizi*” deve eliminarsi qualsiasi riferimento ad ipotesi di proroga nella gestione dei servizi, in quanto il richiamato art. 107 CCP non trova applicazione in fase di gestione. L’unica forma di ristoro possibile in caso di sospensione per causa non imputabile al concessionario dovrà essere il riequilibrio qualora la sospensione ecceda \_ giorni determinando una variazione del TIR Azionista superiore a 2 punti percentuali. Si chiede inoltre l’espunzione integrale del comma 9 relativo alle sospensione nei casi diversi da quelli di cui al comma 2.

- **L’art. 27** “*Corrispettivo di disponibilità*” appare poco chiaro e non coerente con il PEF l’esplicitazione di quali siano i canoni dovuti dal Comune di Giugliano durante la fase di Gestione. Alla luce delle indicazioni fornite rispetto all’art. 19, la norma andrebbe quindi implementata dando conto dei singoli canoni (fornitura elettrica, fornitura termica, manutenzione, disponibilità) dando conto delle formule di calcolo, anche con riferimento ai diversi indicatori assunti a riferimento per gli adeguamenti periodici, e dei correlativi livelli obiettivo e livelli minimi esplicitati negli indicatori di performance, onde acclarare la non fissità del canone e la sua variabilità in funzione degli obiettivi di risparmio o, più in generale, di performance raggiunti.

- **L’art. 28**, “*Applicazione delle penali*” fa riferimento ai Servizi Accessori alla Disponibilità, i quali tuttavia non trovano esplicitazione nel testo della Convenzione. Si richiede che venga predisposta una clausola *ad hoc* per individuare il perimetro dei predetti servizi.

È rimasta invariata, anche nel contesto dell’allegato RE\_06, la disciplina delle c.d. penali varie: il sistema appare impreciso nel declinare le casistiche tali da integrare le ipotesi sanzionatorie, ancorate a terminologie vaghe e alla comminatoria di penali di importo predeterminato, del tutto svincolate dalla gravità concreta dell’inadempimento. Si chiede di emendare il relativo sistema anche nel contesto dell’allegato RE\_06 che deve essere opportunamente adeguato con particolare riferimento a:

- monitoraggio delle performance con un orizzonte temporale di gran lunga più stringente di quello annuale previsto (minimo ogni tre mesi);
- indicazione puntuale delle performance rilevate dal sistema informativo di controllo delle performance che dovrà essere predisposto dal Concessionario;



- identificazione di campioni largamente più significativi (prossimi al 3 sigma) sia degli edifici che delle aule oggetto di monitoraggio;
- esecuzione di monitoraggi automatizzati e non in contraddittorio e fornitura di un cruscotto automatico di rilevazione delle performance e di calcolo delle penali;
- aumento significativo dell'entità delle penali e progressione delle stesse in misura più che proporzionale in funzione dell'eventuale prolungarsi dei gap di performance;
- puntuale indicazione degli SLA relativamente sia alla disponibilità che al servizio manutentivo.

In questa prospettiva, si evidenzia che l'adeguamento dell'allegato RE\_06 è una condizione da realizzarsi prima dell'indizione della gara.

Si richiede di dare esplicita menzione, nel contesto dell'art. 28, del sistema di irrogazione delle penali al mancato raggiungimento dei livelli obiettivo di cui all'allegato RE\_06, pagg. 23 e 24

- **All'art. 35 "Clausola risolutiva espressa"**, si attesta che solo l'inadempimento delle obbligazioni assunte dal Concessionario nel contesto della Convenzione costituisce ipotesi risolutoria ai sensi dell'art. 1456. La norma è eccessivamente vaga ed indeterminata.

Si richiede che le seguenti ipotesi di inadempimento siano espressamente contemplate quali cause di risoluzione di diritto:

- (i) il Concessionario non completi una delle fasi e/o subfasi indicate nel Cronoprogramma con un ritardo pari o superiore al [30% (trentapercento)] della durata prevista nel Cronoprogramma stesso per la singola fase e non vi abbia posto rimedio entro [30 (trenta)] giorni dal ricevimento di intimazione scritta del Concedente, ove il ritardo non consegua a un Evento Destabilizzante;
- (ii) il Concessionario sia incorso in ritardi nella realizzazione delle Opere corrispondenti a penali di importi superiori al 10 (dieci percento)% del valore delle Opere in conformità a quanto previsto al precedente articolo 26.1;
- (iii) il Concessionario abbia raggiunto i livelli di indisponibilità dell'Opera indicati nell'Allegato RE\_06;
- (iv) il Concessionario sia incorso in violazioni dei Disciplinari di Gestione corrispondenti a penali di importo superiore, complessivamente, a Euro [•] per ciascun anno, ovvero a Euro [•], complessivamente;
- (v) il Concessionario abbia omesso di attivare anche solo una delle coperture assicurative previste al precedente articolo xx;
- (vi) il Concessionario perda i requisiti di ordine generale di cui all'articolo 80 del Codice dei Contratti Pubblici;
- (vii) il Concessionario abbia violato le previsioni in materia di modifica della propria compagine societaria di cui al successivo articolo 13, ferme restando le disposizioni relative all'eventuale subentro su proposta dei soggetti finanziatori di cui all'art. 44 (Società di progetto);
- (viii) il Concessionario abbia violato uno degli obblighi informativi previsti all'articolo xx;
- (ix) il Concessionario abbia violato una delle dichiarazioni e garanzie di cui al successivo articolo xx (articolo da inserire in toto in quanto del tutto assente nella bozza trasmessa);



(x) il Concessionario abbia violato uno degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui al successivo articolo x (sulla tracciabilità dei flussi finanziari).

- **All'art. 39**, "Risoluzione per inadempimento del concedente", si richiede l'espunzione del comma 4 relativa alla quantificazione degli importi tramite redazione di apposito verbale in contraddittorio tra le parti.

L'Amministrazione provvederà autonomamente alla determinazione degli importi di cui alle lettere a); b) e c) di cui al comma 3 e li comunicherà al concessionario a mezzo raccomandata A/R, anticipata da PEC, indicando i relativi criteri di calcolo.

- **L'art. 41**, "Recesso" deve essere emendato nei seguenti termini:

*"La concedente avrà diritto di recedere dalla presente Convenzione nei casi espressamente previsti dalla legge. In tal caso, dovrà darne comunicazione scritto al Concessionario e ai finanziatori, indicando altresì gli importi dovuti e i criteri applicati per la liquidazione degli stessi mediante raccomandata A/R (anticipata via PEC) con un preavviso non inferiore a 90 giorni. Con riguardo alla disciplina degli indennizzi, il recesso è equiparato alla risoluzione per fatto del concedente e produce gli stessi effetti di cui all'art. 39 della presente Convenzione":*

- Si segnala come sia del tutto assente, nel testo della Convenzione, una norma che espliciti analiticamente la disciplina dei contributi energetici (Certificati bianchi e Conto Termico) cui la proponente intende avere accesso. È necessario predeterminare la disciplina degli stessi in una apposita clausola contrattuale, dando conto della loro eventuale natura di contributo pubblico e della circostanza di come l'eventuale mancato accesso agli stessi resta a completo rischio del Concessionario. In tal senso, occorre specificamente escludere l'eventuale mancato accesso degli stessi come evento destabilizzante e occorre aggiornare in modo coerente anche la matrice dei rischi. Inoltre, deve darsi conto degli eventuali ulteriori finanziamenti cui il proponente intende avere accesso in futuro evidenziando come, fermo restando i limiti previsti dal Codice e da Eurostat, l'eventuale accesso a tali eventuali maggiori finanziamenti, modificando il rendimento della concessione a vantaggio del Concessionario, costituisce un elemento di potenziale sovrarendimento della concessione che deve essere riportato ad un rendimento normale mediante riequilibrio;

- si segnala, alla luce dell'evidenziato aumento delle voci di investimento come in convenzione deve essere prevista una verifica dell'investimento effettivamente realizzato al termine del collaudo con rendicontazione analitica, anche in capo alle società che parteciperanno alla società veicolo, dei costi reali sostenuti per le seguenti spese:

- Spese tecniche di progettazione definitiva/esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione
- Imprevisti
- Incentivo art. 113 DLGS 50/2016
- Spese tecniche relative a: direzione lavori; coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione; verifiche e validazione progettazione
- Spese collaudo tecn ammin e collaudo statico in corso d'opera
- Spese per Autorizzazione sismica
- Spese per commissioni giudicatrici
- Spese per indagini strutturali



- Spese per pubblicità e per autorità di vigilanza
- Oneri per conferimento a discarica
- Spese sostenute per la predisposizione del progetto di fattibilità posto a base di gara e per la predisposizione delle offerte
- Consulenze legali, tecniche, amministrative, economico finanziarie
- CNPIA spese tecniche
- Cassa previdenziale

In presenza di scostamenti in diminuzione dei costi reali sostenuti rispetto a quanto previsto nel PEF contrattualizzato, il Concedente potrà richiedere il riequilibrio del PEF con conseguente rideterminazione dei canoni;

- si segnala, alla luce dell'evidenziato aumento delle voci connesse ai costi operativi come in convenzione deve essere prevista una verifica annuale entro il primo termine di legge fissato per l'approvazione del bilancio di esercizio della SPV dei costi reali sostenuti con rendicontazione analitica, anche in capo alle società che parteciperanno alla società veicolo, per le seguenti spese operative:

- Costi materiali di consumo;
- Prestazioni di servizi;
- Costi approvvigionamento vettori energetici termici;
- Costi approvvigionamento vettori energetico elettrico;
- Costi generali di struttura;
- Costi personale;
- Oneri diversi di gestione;

In presenza di scostamenti in diminuzione dei costi reali sostenuti rispetto a quanto previsto nel PEF contrattualizzato, il Concedente potrà richiedere la restituzione dei canoni pagati nella misura eguale al differenza tra i costi previsti ed i costi effettivamente sostenuti;

- Si segnala che, rispetto alla precedente versione dello schema di convenzione, è stata del tutto eliminata la clausola che faceva riferimento alla "Manutenzione", per la quale si fa ora esclusivo rinvio alla documentazione tecnica. Si chiede che venga reinserita la disposizione e che nella stessa, in termini chiari, sia esplicitato il perimetro degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria programmata e straordinaria su chiamata.

- Si segnala che, rispetto alla precedente versione dello schema di convenzione, sono state rimosse diverse disposizioni relative alla fase di progettazione ed esecuzione dei lavori. Si chiede dunque il reinserimento delle seguenti disposizioni, relative a:

- Progettazione definitiva (anche considerando che la gara ai sensi dell'art. 183 comma 15, diversamente da quella prevista prevede la presentazione di "migliorativi")
- Progettazione esecutiva;
- Previsioni di spesa;
- Approvazione dei progetti;
- Consegna degli impianti e delle dotazioni.



- Deve essere necessariamente reinserita una disposizione relativa al protocollo di legalità ed antimafia;
- Risulta opportuno inserire una previsione relativa alla disciplina degli *shared savings* di cui viene peraltro dato conto nel contesto dell'Allegato RE\_06. Rispetto a questo si ritiene opportuno che la ripartizione di eventuali extra saving sia fissata, il luogo dell'attuale 70/30, in un più equo 65/35;
- Si segnala come, alla luce delle intervenute modifiche del PEF, il valore della garanzia prestata non sia più capiente rispetto al combinato disposto degli art. 93 e 167 del Codice ed è pertanto necessario integrare la cauzione.

Dott. Ivo Allegro

Avv. Prof. Claudio Guccione

Ing. Rosa della Volpe

Ing. Domenico D'Alterio

