CITTA' di DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano – Cusio – Ossola

PROJECT FINANCING PER LA "GESTIONE INTEGRATA DEL SERVIZIO DI SOSTA A PAGAMENTO SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI DOMODOSSOLA".

SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA

Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio

(d.lgs. 201/2022, art. 14, commi 2, 3 e 4; art. 31, commi 1 e 2)

INFORMAZIONI DI SINTESI	
Oggetto dell'affidamento	PROJECT FINANCING PER LA "GESTIONE INTEGRATA DEL SERVIZIO DI SOSTA A PAGAMENTO SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI DOMODOSSOLA".
Importo dell'affidamento	Valore della concessione € 14.587.508,00
Ente affidante	Comune di Domodossola – Piazza Repubblica dell'Ossola n.1 – 28845 Domodossola (VB) – C.F. 00426370037
Tipo di affidamento	Project Financing
Modalità di affidamento	Affidamento tramite procedura a evidenza pubblica (d.lgs. 36/2023 e s.m.i., art. 193.
Durata dell'affidamento	20 (venti) anni
Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare:	Il servizio oggetto dell'affidamento interessa l'intero Comune di Domodossola. Indicazione quantitativa della popolazione interessata dalla fornitura del servizio: Il Comune di Domodossola conta 18.000 abitanti circa, ma il servizio si rivolge ad una platea assai più vasta di utilizzatori costituita da soggetti residenti nei comuni limitrofi e da turisti in gran parte transfrontalieri. Con riferimento agli incassi riscossi nell'annualità 2022 ed al valore medio della sosta oraria è possibile ipotizzare un servizio erogato mediamente per 525.100 ore sosta/anno

Soggetto responsabile della compilazione	
Nominativo:	Ing. Marco Guatta, Dirigente dell'Area Patrimonio, gestione del territorio, protezione civile e gare del Comune di Domodossola
Ente di riferimento	
Area/servizio:	Tel.: 0324 49211
Telefono:	lavori.pubblici@comune.domosossola.vb.it
Email/PEC	protocollo@pec.comune.domodossola.vb.it
Data di redazione	26.02.2025

SEZIONE A - CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO

A.1 - Contesto giuridico

Le funzioni di organizzazione dei servizi pubblici locali rientrano nell'ambito delle funzioni assegnate ai Comuni.

Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 267/2000 "*Spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze*".

La materia dei servizi pubblici locali ha subito nel tempo numerose modifiche normative, dovute anche alla necessità di armonizzare la normativa nazionale con i principi comunitari, caratterizzandosi però per l'assenza di una disciplina organica che regolamentasse il settore.

Tra gli impegni assunti dall'Italia con il PNRR è inclusa la disciplina per la concorrenza con un riordino della disciplina dei servizi pubblici locali: la Legge n. 118 del 5 agosto 2022 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021" ha previsto, infatti, il conferimento della delega al Governo per il riordino della materia dei servizi pubblici locali di rilevanza economica con l'adozione di uno o più decreti legislativi entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge. Il D.lgs. 201/2022 "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica", pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 30.12.2022 ed in vigore dal 31.12.2022, delinea il nuovo quadro normativo generale per l'organizzazione e la gestione dei servizi di interesse economico generale a livello locale. Tra le varie abrogazioni di disposizioni normative in materia, il decreto prevede quelle del TUEL in materia di servizi pubblici locali (art. 112), gestione delle reti ed erogazione dei servizi pubblici locali di rilevanza economica (art. 113) e tariffe dei servizi (art. 117), nonché la disciplina normativa di cui all'art. 34, co. 20-21-25, del D.L. n. 179 del 2012, convertito in L. n. 221/2012.

Individuazione dei servizi pubblici di rilevanza economica.

Ai fini dell'individuazione dei servizi pubblici locali di rilevanza economica oggetto della disciplina del nuovo decreto occorre far riferimento alla definizione di «servizi di interesse economico generale di livello locale» o «servizi pubblici locali di rilevanza economica» di cui all'art. 2 comma 1 lett c) del decreto: essi sono "*i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale*".

Il decreto non elenca i servizi riconducibili a tale fattispecie, poiché la loro produzione ed erogazione è frutto di una scelta strategica dell'Amministrazione che individua tali servizi come necessari per soddisfare gli interessi/bisogni della comunità di riferimento e per garantire l'omogeneità dello sviluppo e della coesione sociale: la loro individuazione è quindi l'esito della specifica valutazione di ciascun Ente.

Ai fini dell'individuazione di tali servizi è necessario tener conto:

- della loro contendibilità nel mercato (se contendibili / in concorrenza, si tratta di servizi sul libero sul mercato e non di servizi pubblici locali di rilevanza economica);
- dell'imposizione di obblighi di servizio pubblico, con eventuali compensazioni economiche: tali obblighi sono definiti o individuati dagli enti affidanti al fine di garantire la prestazione di servizi economici di interesse generale che un operatore, ove considerasse il proprio interesse commerciale, non si assumerebbe o non si assumerebbe nella stessa misura o alle stesse condizioni senza compenso; in questa tipologia di obblighi rientrano soprattutto le prestazioni richieste dalle amministrazioni per garantire l'universalità e la socialità del servizio, garantendo, ad esempio, lo sviluppo delle attività a favore di particolari tipologie di utenti deboli o in fasce temporali con minore tasso di utilizzo o in rapporto a particolari condizioni di esecuzione;
- che la loro distinzione rispetto ai servizi privi di rilevanza economica - con riferimento alle definizioni rinvenibili in

giurisprudenza - va effettuata applicando il criterio economico della "remuneratività", intesa come redditività anche solo potenziale, cioè come la possibilità di coprire i costi di gestione attraverso il conseguimento di un corrispettivo economico nel mercato: il carattere della redditività deve essere apprezzata caso per caso, considerando una serie di indici (si cita da ultimo sentenza del Consiglio di Stato n. 1784/2022) quali: la scelta organizzativa stabilita dall'ente per soddisfare gli interessi della collettività, le caratteristiche del servizio, le specifiche modalità della gestione e relativi oneri di manutenzione, il regime tariffario (libero ed imposto), la praticabilità di attività accessorie, ecc.

Pertanto, non rientrano nel perimetro i servizi pubblici locali privi di rilevanza economica, vale a dire i servizi che non presentano una redditività (anche solo potenziale) e richiedono pertanto un intervento "decisivo" del Comune, tenendo conto delle altre caratteristiche più sopra indicate; i servizi cosiddetti "strumentali", cioè i servizi che soddisfano i bisogni dell'ente e non sono rivolti ad una utenza (es: pulizie immobili comunali, ecc.), mentre vi rientrano i servizi pubblici locali di rilevanza economica gestiti direttamente dall'ente (gestione in economia). Tra i servizi pubblici locali, e con specifico riferimento al servizio oggetto della presente relazione, occorre far riferimento al Decreto Interministeriale 31 dicembre 1983 "Individuazione delle categorie dei servizi pubblici locali a domanda individuale" che individua servizi pubblici locali a domanda individuale, senza fornire valutazioni circa la rilevanza economica.

Per i servizi pubblici locali non a rete, per i quali non opera un'autorità di regolazione, i compiti di regolazione sono attribuiti al Ministero delle imprese e del Made in Italy che adotta gli atti (tipo di piano economico-finanziario, bandi di gara e contratti) e gli indicatori (costi di riferimento dei servizi e livelli minimi di qualità dei servizi). Per la presente relazione sono stati utilizzati, quali riferimento, gli schemi e gli indicatori previsti del Decreto Direttoriale del 31.08.2023, con le precisazioni che si andranno ad illustrare.

La scelta della modalità di gestione.

Il D.Lgs.201/2022 ha abrogato l'art. 34, co. 20, del D.L. 18 ottobre 2012 n. 179, che prevedeva la redazione di un'apposita relazione "(...) che dà conto delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti dall'ordinamento europeo per la forma di affidamento prescelta e che definisce i contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico e servizio universale, indicando le compensazioni economiche se previste", sostituendo tale relazione con la valutazione / relazione di cui all'art. 14 del d.lgs. 201/2022. Più precisamente, ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale predispone una relazione nella quale dà atto delle proprie specifiche valutazioni, nei termini indicati ai commi 2 e 3 di seguito riportati: "(...) 2. *Ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati. Nella valutazione di cui al presente comma, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono altresì conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30. 3. Degli esiti della valutazione di cui al comma 2 si dà conto, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, in un'apposita relazione nella quale sono evidenziate altresì le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonché illustrati gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompensazioni* (...)".

La relazione e il contratto di servizio sono oggetto di pubblicazione nel sito dell'ente e di invio contestuale ad ANAC per la pubblicazione nell'apposita sezione tematica (art. 31 D.Lgs.201/2022).

Il contratto di servizio e i controlli sulla gestione.

Il rapporto tra gli enti locali e i soggetti affidatari è regolato dal contratto di servizio, la cui disciplina è stabilita dall'art. 24 D.Lgs.201/2022. Per le procedure a evidenza pubblica, si prevede che tale contratto sia redatto sulla base dello schema allegato alla documentazione di gara.

Il contratto assicura, per tutta la durata dell'affidamento, l'assolvimento degli obblighi di servizio pubblico, nonché l'equilibrio economico-finanziario della gestione secondo criteri di efficienza, promuovendo il progressivo miglioramento dello stato delle infrastrutture e della qualità delle prestazioni erogate. Fatto salvo quanto previsto dalle discipline di settore, l'art. 24 precisa i contenuti obbligatori del contratto, in particolare per i contratti relativi ai servizi resi su richiesta individuale dell'utente, sono allegati al contratto il programma degli investimenti, il piano economico-finanziario e, per i servizi resi su richiesta individuale dell'utente, il programma di esercizio.

Il Comune esercita la vigilanza sulla gestione e sul rispetto del contratto di servizio, attraverso un programma di controlli, previsti e disciplinati dall'art.28 del D.Lgs.201/2022.

La verifica periodica.

Il Comune effettua la ricognizione periodica della situazione gestionale dei servizi pubblici locali a rilevanza economica (art. 30), contestualmente all'analisi dell'assetto delle società partecipate di cui all'art. 20 del d.lgs. 175/2016, entro il 31/12 di ogni anno. La relazione rileva, per ogni servizio affidato, il concreto andamento dal punto di vista economico, della qualità del servizio, del rispetto degli obblighi indicati nel contratto di servizio, in modo analitico, tenendo conto anche degli atti e degli indicatori più sopra citati. La relazione deve essere pubblicata nel sito dell'ente e trasmessa contestualmente ad ANAC per pubblicazione in sezione tematica.

A.2 - Indicatori di riferimento e schemi di atto

La presente relazione viene redatta sulla base dello schema tipo Anac, come da Comunicato del Presidente del 27.06.2023, nonché prendendo a riferimento quanto stabilito dal Decreto Direttoriale del 31.08.2023 Ministero delle imprese e del Made in Italy.

SEZIONE B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

B.1 - Caratteristiche del servizio

Il servizio è da considerarsi di pubblico interesse e, come tale, non potrà essere sospeso, interrotto o abbandonato. Nello svolgimento del servizio, pertanto, la Concessionaria è tenuta al rispetto dei principi contenuti nel Dir.P.C.M. 27 gennaio 1994 "Principi sull'erogazione dei servizi pubblici" (s.m.i.). Il servizio è da considerarsi servizio pubblico essenziale, anche ai sensi dell'art. 1 della Legge 12.06.1990, n. 146 "Norme dell'esercizio del diritto di sciopero nei servizi pubblici essenziali" (s.m.i.).

Il servizio è, inoltre, inquadrabile nell'ambito dell'ulteriore categoria costituita dai servizi di interesse economico generale, contraddistinti dalla possibilità di essere erogati su un mercato dietro corrispettivo economico e ai quali può essere applicato il criterio economico della "remuneratività", intesa come redditività anche solo potenziale, ovvero possibilità di coprire i costi di gestione attraverso il conseguimento di un corrispettivo economico nel mercato.

La dimensione dell'utenza è calcolata sulla base dei dati 2022, sostanzialmente confermati, seppur tenendo conto della volatilità del campione statistico negli anni 2023 e 2024 in:

- 525.100 ore sosta/anno dato 2022

Il servizio prevede:

1. Realizzazione di una nuova area di sosta in Via De Gasperi per complessivi 109 stalli con accessi regolamentati da sbarra;

2. Realizzazione di intervento di rifacimento del parcheggio di Via Cadorna con futura regolamentazione del parcheggio esistente tramite sbarra;

3. Installazione di sensori di parcheggio e installazione parcometri;

4. Fornitura di sistema integrato di gestione delle aree di sosta da remoto;

5. Fornitura e posa di segnaletica destinata a fornire segnalazioni in tempo reale agli utenti in merito alla disponibilità di posti auto;

6. Fornitura, posa e gestione di due punti di ricarica per auto elettriche;

7. Gestione ventennale degli stalli di sosta a pagamento comprensivi di quelli attualmente esistenti e successivamente di quelli di nuova realizzazione per complessivi 1078 stalli;

8. Gestione di un servizio di "sportello al cittadino" allestito in locali messi a disposizione dal Comune di Domodossola;

9. Installazione di impianti fotovoltaici su 7 edifici comunali (Scuole Milani, Collodi, Kennedy, Terezin, Calice, Floreanini sede di Via M.Ceretti ed Asilo Nido) per complessivi 218Kwp., la cui produzione sarà destinata ad autoconsumo in loco ovvero a distanza realizzando un'attività simile a quella proposta da una C.E.R. ma senza la necessità di creare un nuovo soggetto giuridico, avendo preliminarmente individuato dei P.O.D. certi destinatari dei

consumi, peraltro tutti gestiti dall'Ente;

10. Gestione della totalità degli aspetti amministrativi e dei rapporti con il G.S.E.;

11. Installazione di nuovi corpi illuminanti con tecnologia LED in sostituzione degli attuali in 12 edifici di proprietà comunale, per complessivi 1755 corpi illuminanti;

Le modalità di svolgimento del servizio, specificate nel Capitolato Speciale, sono ispirate al Piano d'Azione Nazionale per la Sostenibilità Ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione (cd. Green Public Procurement – GPP) di cui al decreto Interministeriale 11.04.2008, aggiornato con Decreto 10 aprile 2013 (G.U. n. 102 del 3 maggio 2013), nonché ai Criteri Minimi Ambientali (cd. CAM) di cui al Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del Mare del 10.03.2020.

La Committenza mette a disposizione dell'impresa aggiudicataria, a titolo gratuito le aree interessate dagli interventi ed un locale in cui sarà ubicato, a totale carico dell'azienda, un punto di erogazione di servizi al pubblico.

B.2 - Obblighi di servizio pubblico e relative compensazioni

Il servizio dovrà:

- garantire l'accesso indiscriminato alle prestazioni attraverso la realizzazione di strutture, impianti, attività di divulgazione, informazione e promozione, volte a favorire l'abbattimento delle barriere architettoniche e la totale inclusione di tutti i potenziali fruitori al fine di massimizzare la qualità del servizio rivolto all'utenza.

- garantire analogamente l'accesso indiscriminato alle prestazioni grazie ad una corretta rotazione nell'utilizzo delle aree di sosta a tutti gli utenti, attraverso una modifica dell'attuale gestione della zonizzazione delle aree e della gestione delle forme di abbonamento.

- favorire le corrette abitudini di gestione della sosta e di pedonalizzazione delle aree centrali della città.

- favorire la razionalizzazione della circolazione stradale nel centro cittadino attraverso la possibilità per l'utenza di una rapida e razionale individuazione in tempo reale delle aree di sosta non occupate.

Tali condizioni sono individuate in sede di gara e nel contratto di servizio e sono necessarie per garantire l'accessibilità del servizio da parte di tutte le fasce potenziali di utenza, oltre che la qualità del servizio.

Il Comune di Domodossola esercita sul concessionario tre tipi di controllo mediante l'istituzione di un tavolo tecnico permanente di coordinamento, previsto dall'art.28 della bozza di convenzione:

1. tecnico-ispettivo all'atto dell'esecuzione delle opere infrastrutturali – attraverso il personale dell'ufficio tecnico - per la definizione di aspetti legati alla pianificazione, progettazione, realizzazione, manutenzione e implementazione di infrastrutture.

2. sul funzionamento del servizio - attraverso il personale della Polizia Locale - per la definizione di aspetti legati alla gestione della sosta, alla regolamentazione anche temporanea della viabilità, alla gestione dell'attività di controllo del territorio, della videosorveglianza, dell'attività sanzionatoria e più in generale di tutto quanto attiene alla gestione integrata del servizio di sosta a pagamento.

3. controllo finanziario - attraverso il personale dell'area finanze - per la definizione di aspetti legati alla gestione economica del contratto, alla verifica degli incassi, alle attività di fatturazione e più in generale ogni attività legata alla gestione e verifica dei flussi finanziari.

Il ruolo di controllo e vigilanza da parte del Comune, che sarà svolto nelle forme e con le modalità indicate negli atti che disciplinano la concessione, rappresenta una forma di tutela preventiva del consumatore in quanto impegna il concessionario a garantire determinati standard di qualità nell'erogazione del servizio.

La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di riscuotere direttamente le tariffe della sosta secondo le modalità indicate nel capitolato, retrocedendone una quota, oggetto di offerta al rialzo in sede di gara, all'Ente.

SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA E MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA

Per il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico, per favorire una gestione funzionale ed efficiente del servizio e garantirne una migliore fruibilità agli utenti, si ritiene che sussistano specifiche ragioni per l'affidamento del servizio ad un soggetto terzo dotato della capacità organizzativa e finanziaria sufficiente per acquisire in proprio la gestione del servizio pubblico.

Per l'individuazione di tale soggetto si ritiene opportuno ricorrere a procedure di affidamento idonee ad assicurare la parità tra gli operatori, l'economicità della gestione e la garanzia di una adeguata informazione alla collettività di riferimento. Nel caso specifico la modalità di affidamento prende spunto dall'iniziativa di un operatore economico che ha avviato una procedura di progetto di finanza che prevede tra le altre una fase amministrativa da attuarsi mediante procedura di gara ad evidenza pubblica per la concessione del servizio.

Lo strumento della concessione, creando un rapporto diretto tra gli utenti e la concessionaria, evita pesanti oneri gestionali a carico del Comune (gestione dei pagamenti degli utenti, riscossione coattiva nel caso di mancato pagamento ecc.) e trasferisce altresì il rischio della gestione del servizio in capo alla concessionaria stessa. Inoltre trasferisce in capo al concessionario gli oneri finanziari diretti ed immediati di realizzazione delle opere e delle attività.

In particolare, si farà ricorso ad una procedura aperta di rilevanza comunitaria, adottando quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 95, comma 3 del Codice dei Contratti, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ove verranno attribuiti massimo 70 punti all'offerta tecnica e massimo 30 punti all'offerta economica.

La valutazione dell'offerta tecnica terrà conto, in particolare, degli aspetti relativi a fattori quali:

- durata della concessione
- tipologia di interventi infrastrutturali offerti
- quantità degli interventi infrastrutturali offerti
- ricaduta degli interventi infrastrutturali offerti sugli aspetti ambientali e di contenimento energetico

SEZIONE D – RISULTATI ATTESI

D.1 - Risultati attesi

La modalità della concessione in luogo dell'appalto, attualmente in essere, risulta efficiente ed efficace per le seguenti motivazioni:

- il rapporto diretto tra il concessionario e l'utenza sgraverà il Comune da pesanti oneri, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo la gestione delle sosta propriamente detta, il controllo sulla stessa, l'assistenza agli utenti, la gestione dei pagamenti, la manutenzione delle infrastrutture e dei sistema informatizzati, la gestione dei contratti di abbonamento, la manutenzione degli impianti fotovoltaici, delle colonnine di ricarica elettrica, la gestione dei rapporti con il GSE e la manutenzione di tutti i corpi illuminanti degli edifici oggetto di intervento.

- il rischio operativo è in capo alla ditta Concessionaria, anche relativamente all'eventuale rischio di domanda.

- la gestione operativa del servizio consentirà di razionalizzare le risorse del Comune, non solo patrimoniali, destinandole al conseguimento di altri obiettivi strategici.

- la realizzazione degli interventi infrastrutturali, posta interamente a carico del concessionario, consente all'Ente di non anticipare importanti investimenti, distribuendo l'esborso sulle annualità future in relazione alla durata della concessione.

Tuttavia, pur trasferendo la titolarità del servizio ad altro soggetto, l'Amministrazione ha mantenuto il proprio ruolo di indirizzo e controllo in merito a: qualità e corretto adempimento del servizio, disciplina delle tariffe. Tale forma di indirizzo e controllo sarà di supporto al Concessionario per intraprendere azioni migliorative, garantendo la continuità del servizio secondo gli standard qualitativi richiesti dall'Amministrazione.

Particolare attenzione è stata riposta all'attivazione di un sistema informatizzato selezionato e gestito dal Concessionario. Tale sistema, in possesso di elevati standard qualitativi, è pensato al fine di fornire in tempo reale informazioni in merito alla disponibilità di stalli di sosta liberi e di consentire pagamenti e modifiche dei tempi di sosta. Questo modo di operare potrà garantire benefici non solo all'utenza medesima, ma anche all'Amministrazione ed al concessionario che potrà controllare e acquisire dati statistici. Attraverso tale sistema informatizzato è altresì garantito al Comune il costante controllo degli standard qualitativi del servizio.

Inoltre il Concessionario, essendo dotato di una sostanziale autonomia operativa, è in grado di valorizzare il servizio grazie alla realizzazione di attività innovative, migliorative e dinamiche - sempre nel rispetto delle condizioni contrattuali e previo accordo con il Comune concedente - e di suggerire ulteriori migliorie da tenere in considerazione per le successive procedure di gara afferenti al medesimo servizio, tenendo conto delle criticità emerse nel corso della concessione.

D.2 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio

La durata del servizio è stabilita in anni venti, quale tempo utile sufficiente a garantire all'operatore economico la redditività dell'investimento.

SEZIONE E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITÀ

E.1 - Piano economico-finanziario

Il proponente ha predisposto un proprio PEF, al fine di dimostrare la redditività del servizio.

Il piano contiene:

- la proiezione, per il periodo di durata dell'affidamento, dei costi e dei ricavi, degli investimenti e dei relativi finanziamenti.

- l'illustrazione del livello di remunerazione del capitale investito riconosciuta nel contratto di servizio.

Il piano economico-finanziario è stato asseverato da un istituto di credito o da società di servizi iscritta nell'albo degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del d.lgs. 385/1993, o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della L. 1966/1939 o da revisori legali ai sensi del d.lgs. n. 39/2010 (cfr. art. 14, comma 4, d.lgs. 201/2022).

Detto piano è stato redatto in base alle richieste dell'Amministrazione di veder assicurato nel tempo, tra introiti ed economie di gestione, un riscontro economico almeno pari all'attuale gettito. Detto introito potrà successivamente essere implementato sia in fase di gara, sia in corso di gestione.

L'importo di tariffazione del servizio di sosta resterà invariato rispetto all'attuale per i primi tre anni di gestione e sarà leggermente incrementato dal terzo anno in poi. Ulteriori incrementi, comunque non previsti ed eventualmente prevedibili solo a discrezione dell'Amministrazione pubblica, implementerebbero unicamente la quota finanziaria introitata dall'Ente.

Per l'esposizione analitica del PEF si rimanda all'allegato A al presente atto ed alla relativa asseverazione di cui all'allegato B.

E.2 - Monitoraggio

Sono esercitati tre tipi di controllo:

1. tecnico-ispettivo
2. sul funzionamento del servizio
3. finanziario

E' prevista, altresì, una forma costante ed immediata di controllo, attraverso il software gestionale, a cui il Comune ha accesso nel rispetto del trattamento dei dati.

Inoltre, per la verifica della qualità del servizio si terrà conto degli indicatori stabiliti dal Decreto Direttoriale del 31.08.2023 Ministero delle imprese e del Made in Italy, che si riportano con la presente relazione".

Il Dirigente
Ing. Marco Guatta

)escrizione	Tipologia indicatore	Parcheggi	Impianti sportivi	Servizi cimiteriali	Luci votive	Trasporto scolastico
)ualità contrattuale						
)efinizione procedure di ttivazione/variazione/cessazione del servizio modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità lle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo	SI	SI	SI	SI	SI
empo di risposta alle richieste di attivazione del ervizio	quantitativo	SI, in caso di abbonamento	SI	SI	Si	SI
empo di risposta alle richieste di variazione e essazione del servizio	quantitativo	SI, in caso di abbonamento	SI	SI	SI	SI
empo di attivazione del servizio	quantitativo	SI, in caso di abbonamento	SI, in caso di abbonamento	SI	Si	SI
empo di risposta motivata a reclami	quantitativo	SI	SI	SI	SI	SI
empi di risposta motivata a richieste di rettifica degli nporti addebitati	quantitativo	SI	SI	SI	SI	SI
empo di intervento in caso di segnalazioni per isservizi	quantitativo	Si	Si	Si	Si	SI
icli di pulizia programmata	quantitativo	Si	Si	Si	Si	Si
arta dei servizi	qualitativo	Si	Si	Si	Si	Si
Modalità di pagamento e/o gestione delle ateizzazioni	qualitativo	Si	Si	Si	Si	Si
)ualità tecnica						
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	Si	Si	Si	Si	Si
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	Si	Si	SI	non applicabile	SI
redisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	Si	Si	Si	Si	Si
)bblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	Si	Si	Si	Si	Si
ccessibilità utenti disabili	qualitativo	Si	Si	Si	Si	Si
ltri indicatori	qualitativo e/o quantitativo	a discrezione dell'ente	a discrezione dell'ente	a discrezione dell'ente	a discrezione dell'ente	a discrezione dell'ente
)ualità connessa agli obblighi di servizio pubblico						
gevolazioni tariffarie	quantitativo	Si	Si	Si	Si	Si
ccessi riservati	quantitativo	Si	Si	non applicabile	non applicabile	Si
ltri indicatori connessi agli obblighi di servizio ubblico	qualitativo e/o quantitativo	a discrezione dell'ente	a discrezione dell'ente	a discrezione dell'ente	a discrezione dell'ente	a discrezione dell'ente

CITTA' di DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano – Cusio – Ossola

PROJECT FINANCING PER LA "GESTIONE INTEGRATA DEL SERVIZIO DI SOSTA A PAGAMENTO SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI DOMODOSSOLA".

ALLEGATO A – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Inizio periodo Fine periodo		1-gen-25 30-giu-25	1-lug-25 31-dic-25	1-gen-26 30-giu-26	1-lug-26 31-dic-26	1-gen-27 30-giu-27	1-lug-27 31-dic-27	1-gen-28 30-giu-28	1-lug-28 31-dic-28	1-gen-29 30-giu-29	1-lug-29 31-dic-29	1-gen-30 30-giu-30
Ricavi di Gestione	19.317.242	245.015	245.015	409.022	409.022	498.636	498.636	499.607	499.607	500.619	500.619	500.625
Costi di Gestione	(13.569.834)	(240.977)	(240.977)	(285.931)	(285.931)	(312.655)	(312.655)	(316.349)	(316.349)	(320.117)	(320.117)	(323.960)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	5.747.408	4.038	4.038	123.091	123.091	185.981	185.981	183.258	183.258	180.502	180.502	176.665
Ammortamento Investimenti	(3.114.760)	-	-	(59.544)	(71.059)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)
MARGINE OPERATIVO (EBIT)	2.632.648	4.038	4.038	63.547	52.032	103.087	103.087	100.365	100.365	97.609	97.609	93.772
Interessi su Senior debt	(907.073)	-	(4.163)	(20.211)	(31.909)	(36.758)	(39.265)	(39.265)	(38.501)	(37.719)	(36.918)	(36.098)
Spese Bancarie	(16.376)	(6.213)	(5.556)	(3.022)	(1.175)	(409)	-	-	-	-	-	-
Interessi su VAT Facility	(26.666)	-	(5.208)	(10.416)	(6.666)	(2.917)	(1.459)	-	-	-	-	-
Spese su VAT Facility	(6.023)	(2.051)	(2.051)	(1.324)	(598)	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	(20.750)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)
UTILE ANTE IMPOSTE	1.655.761	(4.745)	(13.459)	28.055	11.165	62.484	61.845	60.581	61.345	59.372	60.172	57.155
IRES	(397.307)	-	-	-	(5.857)	-	(29.128)	-	(29.120)	-	(28.662)	-
IRAP	(102.673)	-	(315)	-	(4.508)	-	(8.041)	-	(7.828)	-	(7.613)	-
TOTALE IMPOSTE	(499.980)	-	(315)	-	(10.365)	-	(37.169)	-	(36.948)	-	(36.276)	-
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	1.155.781	(4.745)	(13.774)	28.055	800	62.484	24.676	60.581	24.397	59.372	23.897	57.155

Conto Economico

Inizio periodo Fine periodo	1-lug-30 31-dic-30	1-gen-31 30-giu-31	1-lug-31 31-dic-31	1-gen-32 30-giu-32	1-lug-32 31-dic-32	1-gen-33 30-giu-33	1-lug-33 31-dic-33	1-gen-34 30-giu-34	1-lug-34 31-dic-34	1-gen-35 30-giu-35	1-lug-35 31-dic-35	1-gen-36 30-giu-36	1-lug-36 31-dic-36
Ricavi di Gestione	500.625	500.783	500.783	500.864	500.864	500.739	500.739	500.726	500.726	500.736	500.736	500.525	500.525
Costi di Gestione	(323.960)	(327.879)	(327.879)	(331.878)	(331.878)	(335.956)	(335.956)	(340.116)	(340.116)	(344.359)	(344.359)	(348.687)	(348.687)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	176.665	172.903	172.903	168.986	168.986	164.783	164.783	160.610	160.610	156.378	156.378	151.839	151.839
Ammortamento Investimenti	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)
MARGINE OPERATIVO (EBIT)	93.772	90.010	90.010	86.093	86.093	81.890	81.890	77.717	77.717	73.484	73.484	68.945	68.945
Interessi su Senior debt	(35.259)	(34.399)	(33.520)	(32.619)	(31.698)	(30.754)	(29.788)	(28.799)	(27.787)	(26.750)	(25.689)	(24.603)	(23.492)
Spese Bancarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su VAT Facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese su VAT Facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)
UTILE ANTE IMPOSTE	57.994	55.092	55.971	52.954	53.876	50.617	51.583	48.399	49.411	46.215	47.276	43.823	44.935
IRES	(27.630)	-	(26.654)	-	(25.639)	-	(24.528)	-	(23.474)	-	(22.438)	-	(21.302)
IRAP	(7.314)	-	(7.021)	-	(6.715)	-	(6.387)	-	(6.062)	-	(5.732)	-	(5.378)
TOTALE IMPOSTE	(34.944)	-	(33.675)	-	(32.354)	-	(30.915)	-	(29.536)	-	(28.170)	-	(26.680)
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	23.050	55.092	22.297	52.954	21.522	50.617	20.668	48.399	19.875	46.215	19.106	43.823	18.255

Conto Economico

Inizio periodo Fine periodo	1-gen-37 30-giu-37	1-lug-37 31-dic-37	1-gen-38 30-giu-38	1-lug-38 31-dic-38	1-gen-39 30-giu-39	1-lug-39 31-dic-39	1-gen-40 30-giu-40	1-lug-40 31-dic-40	1-gen-41 30-giu-41	1-lug-41 31-dic-41	1-gen-42 30-giu-42	1-lug-42 31-dic-42	1-gen-43 30-giu-43
Ricavi di Gestione	500.384	500.384	500.171	500.171	500.042	500.042	500.033	500.033	500.020	500.020	500.023	500.023	500.026
Costi di Gestione	(353.101)	(353.101)	(357.604)	(357.604)	(362.196)	(362.196)	(366.881)	(366.881)	(371.659)	(371.659)	(376.533)	(376.533)	(381.505)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	147.283	147.283	142.567	142.567	137.845	137.845	133.152	133.152	128.361	128.361	123.490	123.490	118.521
Ammortamento Investimenti	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)
MARGINE OPERATIVO (EBIT)	64.390	64.390	59.674	59.674	54.952	54.952	50.259	50.259	45.467	45.467	40.597	40.597	35.628
Interessi su Senior debt	(22.353)	(21.188)	(19.996)	(18.775)	(17.525)	(16.245)	(14.935)	(13.594)	(12.221)	(10.816)	(9.377)	(7.904)	(6.397)
Spese Bancarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su VAT Facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese su VAT Facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)	(519)
UTILE ANTE IMPOSTE	41.518	42.683	39.160	40.381	36.909	38.188	34.805	36.146	32.727	34.133	30.701	32.173	28.712
IRES	-	(20.208)	-	(19.090)	-	(18.023)	-	(17.028)	-	(16.046)	-	(15.090)	-
IRAP	-	(5.022)	-	(4.655)	-	(4.286)	-	(3.920)	-	(3.546)	-	(3.167)	-
TOTALE IMPOSTE	-	(25.231)	-	(23.744)	-	(22.310)	-	(20.949)	-	(19.593)	-	(18.256)	-
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	41.518	17.452	39.160	16.636	36.909	15.879	34.805	15.198	32.727	14.540	30.701	13.917	28.712

Conto Economico

Inizio periodo	1-lug-43	1-gen-44	1-lug-44
Fine periodo	31-dic-43	30-giu-44	31-dic-44
Ricavi di Gestione	500.026	500.027	500.027
Costi di Gestione	(381.505)	(386.575)	(386.575)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	118.521	113.452	113.452
Ammortamento Investimenti	(82.893)	(82.893)	(82.893)
MARGINE OPERATIVO (EBIT)	35.628	30.558	30.558
Interessi su Senior debt	(4.853)	(3.273)	(1.656)
Spese Bancarie	-	-	-
Interessi su VAT Facility	-	-	-
Spese su VAT Facility	-	-	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	(519)	(519)	(519)
UTILE ANTE IMPOSTE	30.256	26.766	28.384
IRES	(14.152)	-	(13.236)
IRAP	(2.779)	-	(2.384)
TOTALE IMPOSTE	(16.931)	-	(15.620)
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	13.324	26.766	12.764

Conto Economico

Inizio periodo	1-gen-25	1-lug-25	1-gen-26	1-lug-26	1-gen-27	1-lug-27	1-gen-28	1-lug-28	1-gen-29	1-lug-29	1-gen-30	1-lug-30
Fine periodo	30-giu-25	31-dic-25	30-giu-26	31-dic-26	30-giu-27	31-dic-27	30-giu-28	31-dic-28	30-giu-29	31-dic-29	30-giu-30	31-dic-30
ATTIVO												
Immobilizzazioni	1.138.830	2.262.659	2.629.166	2.984.158	2.901.265	2.818.371	2.735.478	2.652.585	2.569.691	2.486.798	2.403.905	2.321.012
Oneri Finanziari Capitalizzati	20.231	19.713	19.194	18.675	18.156	17.638	17.119	16.600	16.081	15.563	15.044	14.525
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO	1.159.061	2.282.372	2.648.360	3.002.833	2.919.421	2.836.009	2.752.597	2.669.185	2.585.773	2.502.361	2.418.949	2.335.537
Cash	-	-	-	-	(0)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Crediti	49.820	49.820	83.018	83.018	101.243	101.243	101.442	101.442	101.650	101.650	101.652	101.652
IVA a Credito	233.747	467.494	299.212	130.930	65.465	-	-	-	-	-	-	-
Crediti vs Erario per Acconti Versati	-	-	126	-	4.146	-	14.867	220	14.779	673	14.510	1.331
TOTALE ATTIVO NON IMMOBILIZZATO	283.567	517.314	382.356	213.947	170.854	113.243	128.309	113.662	128.429	114.323	128.162	114.983
TOTALE ATTIVO	1.442.628	2.799.686	3.030.715	3.216.780	3.090.274	2.949.252	2.880.906	2.782.847	2.714.202	2.616.683	2.547.111	2.450.519
PASSIVO												
Debiti	918.709	918.709	461.594	461.594	170.693	170.693	172.545	172.545	174.435	174.435	176.362	176.362
Debiti vs Erario per Imposte sui Redditi	-	315	-	10.050	-	26.804	-	-	-	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' A BREVE	918.709	919.024	461.594	471.644	170.693	197.496	172.545	172.545	174.435	174.435	176.362	176.362
Senior Debt	175.626	852.587	1.346.080	1.550.636	1.656.296	1.656.296	1.624.060	1.591.059	1.557.275	1.522.691	1.487.287	1.451.044
VAT Facility	233.747	467.494	299.212	130.930	65.465	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' A M/L TERMINE	409.373	1.320.081	1.645.292	1.681.566	1.721.761	1.656.296	1.624.060	1.591.059	1.557.275	1.522.691	1.487.287	1.451.044
Equity e Simil Equity	119.290	579.099	914.293	1.053.233	1.125.000	997.962	926.223	836.768	740.646	653.814	560.563	477.165
Finanziamento soci postergato	*109.290*	*569.099*	*904.293*	*1.043.233*	*1.115.000*	*987.962*	*916.223*	*826.768*	*730.646*	*643.814*	*550.563*	*467.165*
Capitale sociale	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*
Riserva Legale	-	-	-	-	1.443	1.443	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Riserva di Utili	-	-	(18.518)	(18.518)	8.894	8.894	95.497	95.497	180.474	180.474	263.743	263.743
Utile/Perdita del Periodo	(4.745)	(18.518)	28.055	28.856	62.484	87.160	60.581	84.977	59.372	83.268	57.155	80.205
TOTALE PATRIMONIO NETTO	114.545	560.581	923.830	1.063.570	1.197.821	1.095.459	1.084.301	1.019.243	982.492	919.557	883.461	823.113
TOTALE PASSIVO	1.442.628	2.799.686	3.030.715	3.216.780	3.090.274	2.949.252	2.880.906	2.782.847	2.714.202	2.616.683	2.547.111	2.450.519

Stato Patrimoniale

Inizio periodo Fine periodo	1-gen-31 30-giu-31	1-lug-31 31-dic-31	1-gen-32 30-giu-32	1-lug-32 31-dic-32	1-gen-33 30-giu-33	1-lug-33 31-dic-33	1-gen-34 30-giu-34	1-lug-34 31-dic-34	1-gen-35 30-giu-35	1-lug-35 31-dic-35	1-gen-36 30-giu-36	1-lug-36 31-dic-36	1-gen-37 30-giu-37
ATTIVO													
Immobilizzazioni	2.238.118	2.155.225	2.072.332	1.989.439	1.906.545	1.823.652	1.740.759	1.657.865	1.574.972	1.492.079	1.409.186	1.326.292	1.243.399
Oneri Finanziari Capitalizzati	14.006	13.488	12.969	12.450	11.931	11.413	10.894	10.375	9.856	9.338	8.819	8.300	7.781
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO	2.252.125	2.168.713	2.085.301	2.001.889	1.918.477	1.835.065	1.751.652	1.668.240	1.584.828	1.501.416	1.418.004	1.334.592	1.251.180
Cash	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	38.104	12.000	82.559	12.000	79.154	12.000	75.435	12.000
Crediti	101.686	101.686	101.705	101.705	101.681	101.681	101.678	101.678	101.680	101.680	101.644	101.644	101.621
IVA a Credito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti vs Erario per Acconti Versati	13.978	1.270	13.470	1.320	12.942	1.439	12.366	1.379	11.815	1.367	11.268	1.490	10.672
TOTALE ATTIVO NON IMMOBILIZZATO	127.664	114.956	127.175	115.025	126.622	141.224	126.045	185.616	125.494	182.200	124.912	178.569	124.292
TOTALE ATTIVO	2.379.789	2.283.668	2.212.475	2.116.914	2.045.099	1.976.288	1.877.697	1.853.857	1.710.323	1.683.617	1.542.916	1.513.161	1.375.473
PASSIVO													
Debiti	178.329	178.329	180.334	180.334	182.379	182.379	184.466	184.466	186.594	186.594	188.765	188.765	190.979
Debiti vs Erario per Imposte sui Redditi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' A BREVE	178.329	178.329	180.334	180.334	182.379	182.379	184.466	184.466	186.594	186.594	188.765	188.765	190.979
Senior Debt	1.413.942	1.375.960	1.337.077	1.297.273	1.256.525	1.214.811	1.172.109	1.128.393	1.083.642	1.037.830	990.931	942.921	893.773
VAT Facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' A M/L TERMINE	1.413.942	1.375.960	1.337.077	1.297.273	1.256.525	1.214.811	1.172.109	1.128.393	1.083.642	1.037.830	990.931	942.921	893.773
Equity e Simil Equity	386.478	306.044	218.773	141.494	57.764	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Finanziamento soci postergato	*376.478*	*296.044*	*208.773*	*131.494*	*47.764*	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale sociale	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*
Riserva Legale	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Riserva di Utili	343.948	343.948	421.337	421.337	495.813	495.813	460.724	460.724	381.871	381.871	307.397	307.397	237.203
Utile/Perdita del Periodo	55.092	77.389	52.954	74.476	50.617	71.285	48.399	68.274	46.215	65.322	43.823	62.078	41.518
TOTALE PATRIMONIO NETTO	787.518	729.380	695.064	639.307	606.194	579.098	521.123	540.998	440.087	459.193	363.220	381.475	290.721
TOTALE PASSIVO	2.379.789	2.283.668	2.212.475	2.116.914	2.045.099	1.976.288	1.877.697	1.853.857	1.710.323	1.683.617	1.542.916	1.513.161	1.375.473

Stato Patrimoniale

Inizio periodo Fine periodo	1-lug-37 31-dic-37	1-gen-38 30-giu-38	1-lug-38 31-dic-38	1-gen-39 30-giu-39	1-lug-39 31-dic-39	1-gen-40 30-giu-40	1-lug-40 31-dic-40	1-gen-41 30-giu-41	1-lug-41 31-dic-41	1-gen-42 30-giu-42	1-lug-42 31-dic-42	1-gen-43 30-giu-43	1-lug-43 31-dic-43	1-gen-44 30-giu-44	1-lug-44 31-dic-44
ATTIVO															
Immobilizzazioni	1.160.506	1.077.613	994.719	911.826	828.933	746.039	663.146	580.253	497.360	414.466	331.573	248.680	165.787	82.893	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	7.263	6.744	6.225	5.706	5.188	4.669	4.150	3.631	3.113	2.594	2.075	1.556	1.038	519	-
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO	1.167.768	1.084.356	1.000.944	917.532	834.120	750.708	667.296	583.884	500.472	417.060	333.648	250.236	166.824	83.412	-
Cash	71.774	12.000	67.927	12.000	64.097	12.000	60.265	12.000	56.290	52.402	92.634	91.562	127.627	124.635	156.426
Crediti	101.621	101.585	101.585	101.562	101.562	101.560	101.560	101.558	101.558	101.559	101.559	101.560	101.560	101.560	101.560
IVA a Credito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti vs Erario per Acconti Versati	1.449	10.092	1.486	9.498	1.435	8.924	1.361	8.379	1.356	7.837	1.337	7.303	1.325	6.773	1.312
TOTALE ATTIVO NON IMMOBILIZZATO	174.843	123.677	170.999	123.060	167.094	122.484	163.186	121.937	159.203	161.798	195.529	200.424	230.512	232.968	259.299
TOTALE ATTIVO	1.342.612	1.208.034	1.171.943	1.040.592	1.001.214	873.192	830.482	705.821	659.675	578.858	529.177	450.660	397.336	316.380	259.299
PASSIVO															
Debiti	190.979	193.237	193.237	195.541	195.541	197.890	197.890	200.287	200.287	202.731	202.731	205.225	205.225	207.768	207.768
Debiti vs Erario per Imposte sui Redditi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' A BREVE	190.979	193.237	193.237	195.541	195.541	197.890	197.890	200.287	200.287	202.731	202.731	205.225	205.225	207.768	207.768
Senior Debt	843.459	791.953	739.226	685.248	629.992	573.425	515.517	456.236	395.550	333.426	269.828	204.723	138.075	69.846	-
VAT Facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' A M/L TERMINE	843.459	791.953	739.226	685.248	629.992	573.425	515.517	456.236	395.550	333.426	269.828	204.723	138.075	69.846	-
Equity e Simil Equity	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Finanziamento soci postergato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale sociale	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*	*10.000*
Riserva Legale	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Riserva di Utili	237.203	171.684	171.684	110.894	110.894	55.072	55.072	4.571	4.571	-	-	-	-	-	-
Utile/Perdita del Periodo	58.970	39.160	55.796	36.909	52.788	34.805	50.003	32.727	47.267	30.701	44.618	28.712	42.037	26.766	39.530
TOTALE PATRIMONIO NETTO	308.174	222.844	239.480	159.803	175.682	101.877	117.075	49.298	63.838	42.701	56.618	40.712	54.037	38.766	51.530
TOTALE PASSIVO	1.342.612	1.208.034	1.171.943	1.040.592	1.001.214	873.192	830.482	705.821	659.675	578.858	529.177	450.660	397.336	316.380	259.299

Stato Patrimoniale

Inizio periodo Fine periodo		1-gen-25 30-giu-25	1-lug-25 31-dic-25	1-gen-26 30-giu-26	1-lug-26 31-dic-26	1-gen-27 30-giu-27	1-lug-27 31-dic-27	1-gen-28 30-giu-28	1-lug-28 31-dic-28	1-gen-29 30-giu-29	1-lug-29 31-dic-29	1-gen-30 30-giu-30	1-lug-30 31-dic-30	1-gen-31 30-giu-31
Ricavi di Gestione	19.317.242	245.015	245.015	409.022	409.022	498.636	498.636	499.607	499.607	500.619	500.619	500.625	500.625	500.783
Costi di Gestione	(13.569.834)	(240.977)	(240.977)	(285.931)	(285.931)	(312.655)	(312.655)	(316.349)	(316.349)	(320.117)	(320.117)	(323.960)	(323.960)	(327.879)
EBITDA	5.747.408	4.038	4.038	123.091	123.091	185.981	185.981	183.258	183.258	180.502	180.502	176.665	176.665	172.903
Cash Flow per Investimenti	(3.114.760)	(1.138.830)	(1.123.830)	(426.050)	(426.050)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versamenti/Restituzione di Capitale Sociale	-	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Soci	1.115.000	109.290	459.809	335.194	138.940	71.767	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow per incasso Senior Debt	1.656.296	175.626	676.960	493.493	204.557	105.660	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow per IVA	-	(233.747)	(233.747)	168.282	168.282	65.465	65.465	-	-	-	-	-	-	-
Incasso Linea IVA	598.424	233.747	233.747	65.465	65.465	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso linea IVA	(598.424)	-	-	(233.747)	(233.747)	(65.465)	(65.465)	-	-	-	-	-	-	-
Δ CCN *(out) / in*	0	868.890	-	(490.314)	-	(309.126)	-	1.654	-	1.681	-	1.926	-	1.931
Totale C.F. da invest. e fin. + altre voci di C.F.	5.403.944	29.014	16.978	35.414	40.537	54.281	185.981	184.912	183.258	182.184	180.502	178.591	176.665	174.835
IRES	(397.307)	-	-	-	-	(8.200)	(3.514)	(34.921)	(17.477)	(11.640)	(17.472)	(11.007)	(17.197)	(10.020)
IRAP	(102.673)	-	-	(441)	(189)	(5.996)	(2.705)	(6.750)	(4.824)	(2.919)	(4.697)	(2.830)	(4.568)	(2.626)
Totale Imposte pagate	(499.980)	-	-	(441)	(189)	(14.196)	(6.219)	(41.671)	(22.301)	(14.559)	(22.169)	(13.838)	(21.765)	(12.647)
Cash Flow disponibile per servizio del debito		29.014	16.978	34.973	40.348	40.085	179.762	143.241	160.957	167.625	158.333	164.753	154.900	162.188
Interessi sul Senior debt	(907.073)	-	(4.163)	(20.211)	(31.909)	(36.758)	(39.265)	(39.265)	(38.501)	(37.719)	(36.918)	(36.098)	(35.259)	(34.399)
Spese sul Senior debt	(37.126)	(26.963)	(5.556)	(3.022)	(1.175)	(409)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Senior debt	(1.656.296)	-	-	-	-	-	-	(32.237)	(33.001)	(33.783)	(34.584)	(35.404)	(36.243)	(37.102)
Interessi e Spese su VAT Facility	(32.689)	(2.051)	(7.259)	(11.740)	(7.264)	(2.917)	(1.459)	-	-	-	-	-	-	-
Totale Servizio del debito	(2.633.184)	(29.014)	(16.978)	(34.973)	(40.348)	(40.085)	(40.724)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)
Cash flow disponibile per debito subordinato		-	-	-	-	(0)	139.038	71.739	89.455	96.123	86.831	93.252	83.398	90.686
Rimborso del Finanziamento Soci	(1.115.000)	-	-	-	-	-	(127.038)	(71.739)	(89.455)	(96.123)	(86.831)	(93.252)	(83.398)	(90.686)
Totale servizio del debito da subordinato	(1.115.000)	-	-	-	-	-	(127.038)	(71.739)	(89.455)	(96.123)	(86.831)	(93.252)	(83.398)	(90.686)
Cash Flow ante dividendi	1.155.781	-	-	-	-	(0)	12.000	-	-	-	-	-	-	-
Cassa disponibile per dividendi		-	-	-	-	(0)	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Dividendi	(1.155.781)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW TOTALE		-	-	-	-	(0)	12.000	-	-	-	-	-	-	-

Cash Flow

Inizio periodo Fine periodo	1-lug-31 31-dic-31	1-gen-32 30-giu-32	1-lug-32 31-dic-32	1-gen-33 30-giu-33	1-lug-33 31-dic-33	1-gen-34 30-giu-34	1-lug-34 31-dic-34	1-gen-35 30-giu-35	1-lug-35 31-dic-35	1-gen-36 30-giu-36	1-lug-36 31-dic-36	1-gen-37 30-giu-37	1-lug-37 31-dic-37	1-gen-38 30-giu-38	1-lug-38 31-dic-38
Ricavi di Gestione	500.783	500.864	500.864	500.739	500.739	500.726	500.726	500.736	500.736	500.525	500.525	500.384	500.384	500.171	500.171
Costi di Gestione	(327.879)	(331.878)	(331.878)	(335.956)	(335.956)	(340.116)	(340.116)	(344.359)	(344.359)	(348.687)	(348.687)	(353.101)	(353.101)	(357.604)	(357.604)
EBITDA	172.903	168.986	168.986	164.783	164.783	160.610	160.610	156.378	156.378	151.839	151.839	147.283	147.283	142.567	142.567
Cash Flow per Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versamenti/Restituzione di Capitale Sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow per incasso Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow per IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incasso Linea IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso linea IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ CCN (out) / in	-	1.987	-	2.070	-	2.089	-	2.127	-	2.206	-	2.237	-	2.294	-
Totale C.F. da invest. e fin. + altre voci di C.F.	172.903	170.973	168.986	166.853	164.783	162.699	160.610	158.505	156.378	154.045	151.839	149.521	147.283	144.861	142.567
IRES	(16.578)	(9.685)	(15.992)	(9.241)	(15.383)	(8.700)	(14.717)	(8.336)	(14.085)	(7.939)	(13.463)	(7.385)	(12.781)	(6.990)	(12.125)
IRAP	(4.389)	(2.515)	(4.212)	(2.381)	(4.029)	(2.227)	(3.832)	(2.099)	(3.637)	(1.963)	(3.439)	(1.797)	(3.227)	(1.654)	(3.013)
Totale imposte pagate	(20.967)	(12.200)	(20.205)	(11.621)	(19.413)	(10.927)	(18.549)	(10.436)	(17.722)	(9.901)	(16.902)	(9.182)	(16.008)	(8.643)	(15.138)
Cash Flow disponibile per servizio del debito	151.937	158.772	148.781	155.231	145.370	151.772	142.061	148.069	138.656	144.144	134.937	140.339	131.276	136.218	127.429
Interessi sul Senior debt	(33.520)	(32.619)	(31.698)	(30.754)	(29.788)	(28.799)	(27.787)	(26.750)	(25.689)	(24.603)	(23.492)	(22.353)	(21.188)	(19.996)	(18.775)
Spese sul Senior debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Senior debt	(37.982)	(38.882)	(39.804)	(40.748)	(41.714)	(42.703)	(43.715)	(44.751)	(45.812)	(46.898)	(48.010)	(49.148)	(50.313)	(51.506)	(52.727)
Interessi e Spese su VAT Facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Servizio del debito	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)
Cash flow disponibile per debito subordinato	80.435	87.271	77.279	83.730	73.869	80.270	70.559	76.567	67.154	72.642	63.435	68.837	59.774	64.716	55.927
Rimborso del Finanziamento Soci	(80.435)	(87.271)	(77.279)	(83.730)	(47.764)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale servizio del debito da subordinato	(80.435)	(87.271)	(77.279)	(83.730)	(47.764)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow ante dividendi	-	-	-	-	26.104	80.270	70.559	76.567	67.154	72.642	63.435	68.837	59.774	64.716	55.927
Cassa disponibile per dividendi	12.000	12.000	12.000	12.000	38.104	118.374	82.559	159.126	79.154	151.796	75.435	144.272	71.774	136.490	67.927
Dividendi	-	-	-	-	-	(106.374)	-	(147.126)	-	(139.796)	-	(132.272)	-	(124.490)	-
CASH FLOW TOTALE	-	-	-	-	26.104	(26.104)	70.559	(70.559)	67.154	(67.154)	63.435	(63.435)	59.774	(59.774)	55.927

Cash Flow

Inizio periodo Fine periodo	1-gen-39 30-giu-39	1-lug-39 31-dic-39	1-gen-40 30-giu-40	1-lug-40 31-dic-40	1-gen-41 30-giu-41	1-lug-41 31-dic-41	1-gen-42 30-giu-42	1-lug-42 31-dic-42	1-gen-43 30-giu-43	1-lug-43 31-dic-43	1-gen-44 30-giu-44	1-lug-44 31-dic-44	1-gen-45 30-giu-45
Ricavi di Gestione	500.042	500.042	500.033	500.033	500.020	500.020	500.023	500.023	500.026	500.026	500.027	500.027	-
Costi di Gestione	(362.196)	(362.196)	(366.881)	(366.881)	(371.659)	(371.659)	(376.533)	(376.533)	(381.505)	(381.505)	(386.575)	(386.575)	-
EBITDA	137.845	137.845	133.152	133.152	128.361	128.361	123.490	123.490	118.521	118.521	113.452	113.452	-
Cash Flow per Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versamenti/Restituzione di Capitale Sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)
Cash Flow per incasso Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow per IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incasso Linea IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso linea IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ CCN (out) / in	2.326	-	2.352	-	2.399	-	2.444	-	2.493	-	2.543	-	(106.208)
Totale C.F. da invest. e fin. + altre voci di C.F.	140.172	137.845	135.504	133.152	130.760	128.361	125.933	123.490	121.014	118.521	115.994	113.452	(116.208)
IRES	(6.517)	(11.454)	(6.143)	(10.814)	(5.816)	(10.217)	(5.437)	(9.628)	(5.079)	(9.054)	(4.723)	(8.491)	916
IRAP	(1.494)	(2.793)	(1.346)	(2.572)	(1.202)	(2.352)	(1.045)	(2.128)	(887)	(1.900)	(724)	(1.667)	395
Totale Imposte pagate	(8.011)	(14.247)	(7.489)	(13.386)	(7.018)	(12.569)	(6.481)	(11.756)	(5.966)	(10.954)	(5.447)	(10.159)	1.312
Cash Flow disponibile per servizio del debito	132.160	123.599	128.015	119.767	123.741	115.791	119.452	111.734	115.048	107.567	110.547	103.293	(114.896)
Interessi sul Senior debt	(17.525)	(16.245)	(14.935)	(13.594)	(12.221)	(10.816)	(9.377)	(7.904)	(6.397)	(4.853)	(3.273)	(1.656)	-
Spese sul Senior debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Senior debt	(53.977)	(55.257)	(56.567)	(57.908)	(59.281)	(60.686)	(62.125)	(63.597)	(65.105)	(66.649)	(68.229)	(69.846)	-
Interessi e Spese su VAT Facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Servizio del debito	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	-
Cash flow disponibile per debito subordinato	60.659	52.097	56.513	48.265	52.239	44.290	47.950	40.232	43.546	36.065	39.045	31.791	(114.896)
Rimborso del Finanziamento Soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale servizio del debito da subordinato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow ante dividendi	60.659	52.097	56.513	48.265	52.239	44.290	47.950	40.232	43.546	36.065	39.045	31.791	(114.896)
Cassa disponibile per dividendi	128.586	64.097	120.610	60.265	112.504	56.290	104.240	92.634	136.180	127.627	166.672	156.426	41.530
Dividendi	(116.586)	-	(108.610)	-	(100.504)	-	(51.838)	-	(44.618)	-	(42.037)	-	(41.530)
CASH FLOW TOTALE	(55.927)	52.097	(52.097)	48.265	(48.265)	44.290	(3.888)	40.232	(1.072)	36.065	(2.992)	31.791	(156.426)

Cash Flow

Inizio periodo		1-gen-25	1-lug-25	1-gen-26	1-lug-26	1-gen-27	1-lug-27	1-gen-28	1-lug-28	1-gen-29	1-lug-29	1-gen-30	1-lug-30
Fine periodo		30-giu-25	31-dic-25	30-giu-26	31-dic-26	30-giu-27	31-dic-27	30-giu-28	31-dic-28	30-giu-29	31-dic-29	30-giu-30	31-dic-30
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,00	2,25	2,34	2,21	2,30	2,17
minimo	**1,44**												
media	**1,92**												
Loan Life Coverage Ratio (LLCR)		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,02	2,02	2,01	1,99	1,98	1,96
minimo	**1,48**												
medio	**1,78**												
Cash Flow disponibile per servizio del Senior Debt		(0)	4.163	20.211	31.909	36.758	178.303	143.241	160.957	167.625	158.333	164.753	154.900
Servizio del Senior Debt (C+I)		-	(4.163)	(20.211)	(31.909)	(36.758)	(39.265)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)
Debito residuo Finanziamento Senior		175.626	852.587	1.346.080	1.550.636	1.656.296	1.656.296	1.624.060	1.591.059	1.557.275	1.522.691	1.487.287	1.451.044

Tasso di interesse Finanziamento Senior	4,8%

TIR di Progetto unlevered	6,2%
WACC	6,2%
VAN di Progetto unlevered	3.506

TIR dell'Azionista (FCFE)	10,0%
K_e	10,0%
VAN dell'Azionista (FCFE)	267

Flussi di cassa	Totale												
Ricavi di Gestione	**19.317.242**	245.015	245.015	409.022	409.022	498.636	498.636	499.607	499.607	500.619	500.619	500.625	500.625
Costi di Gestione	**(13.569.834)**	(240.977)	(240.977)	(285.931)	(285.931)	(312.655)	(312.655)	(316.349)	(316.349)	(320.117)	(320.117)	(323.960)	(323.960)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	5.747.408	4.038	4.038	123.091	123.091	185.981	185.981	183.258	183.258	180.502	180.502	176.665	176.665
Ammortamenti	**(3.114.760)**	-	-	(59.544)	(71.059)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)
Reddito operativo lordo (EBIT)	2.632.648	4.038	4.038	63.547	52.032	103.087	103.087	100.365	100.365	97.609	97.609	93.772	93.772
Tasse (IRES e IRAP)	**(730.064)**	-	(2.253)	-	(28.691)	-	(56.812)	-	(55.861)	-	(54.437)	-	(52.319)
Reddito operativo netto	1.902.584	4.038	1.785	63.547	23.341	103.087	46.276	100.365	44.503	97.609	43.172	93.772	41.453
Ammortamenti	**3.114.760**	-	-	59.544	71.059	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893
Variazione del capitale circolante	**0**	868.890	2.253	(493.468)	27.339	(347.041)	39.597	(49.191)	21.774	(19.713)	20.921	(18.425)	19.657
Flusso monetario di gestione corrente	5.017.344	872.928	4.038	(370.377)	121.739	(161.060)	168.766	134.066	149.171	160.790	146.985	158.240	144.003
Investimenti (Capex)	**(3.114.760)**	(1.138.830)	(1.123.830)	(426.050)	(426.050)	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso IVA su investimenti	-	(233.747)	(233.747)	168.282	168.282	65.465	65.465	-	-	-	-	-	-
Flussi di Progetto unlevered	1.902.584	(499.649)	(1.353.539)	(628.145)	(136.029)	(95.595)	234.231	134.066	149.171	160.790	146.985	158.240	144.003
Finanziamenti	**2.254.720**	409.373	910.707	558.958	270.021	105.660	-	-	-	-	-	-	-
Servizio del debito (capitale + interessi)	**(3.231.607)**	(29.014)	(16.978)	(268.720)	(274.095)	(105.550)	(106.189)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)
Beneficio fiscale	**230.084**	-	-	2.714	1.163	23.718	10.996	9.174	11.786	6.835	11.348	6.514	10.897
FCFE	1.155.781	(119.290)	(459.809)	(335.194)	(138.940)	(71.767)	139.038	71.739	89.455	96.123	86.831	93.252	83.398

Calcolo K_e e WACC	
E/(D+E) %	40,4%
Risk free rate	*2,5%*
Equity Risk Premium	*7,5%*
Beta Unlevered	*0,47*
Beta Levered	*1,00*
D/(D+E) %	59,6%
Aliquota fiscale (IRES)	*24,0%*
K_d	4,8%
K_e	10,0%
WACC	6,2%

Ratios

Inizio periodo	1-gen-31	1-lug-31	1-gen-32	1-lug-32	1-gen-33	1-lug-33	1-gen-34	1-lug-34	1-gen-35	1-lug-35	1-gen-36	1-lug-36
Fine periodo	30-giu-31	31-dic-31	30-giu-32	31-dic-32	30-giu-33	31-dic-33	30-giu-34	31-dic-34	30-giu-35	31-dic-35	30-giu-36	31-dic-36
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)												
	2,27	2,12	2,22	2,08	2,17	2,03	2,12	1,99	2,07	1,94	2,02	1,89
minimo												
medio												
Loan Life Coverage Ratio (LLCR)												
	1,95	1,93	1,92	1,90	1,88	1,87	1,85	1,83	1,82	1,80	1,79	1,77
minimo												
medio												
Cash Flow disponibile per servizio del Senior Debt	162.188	151.937	158.772	148.781	155.231	145.370	151.772	142.061	148.069	138.656	144.144	134.937
Servizio del Senior Debt (C+I)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)
Debito residuo Finanziamento Senior	1.413.942	1.375.960	1.337.077	1.297.273	1.256.525	1.214.811	1.172.109	1.128.393	1.083.642	1.037.830	990.931	942.921

Tasso di interesse Finanziamento Senior	4,8%

TIR di Progetto unlevered	6,2%
WACC	6,2%
VAN di Progetto unlevered	3.506

TIR dell'Azionista (FCFE)	10,0%
K_e	10,0%
VAN dell'Azionista (FCFE)	267

Flussi di cassa	Totale												
Ricavi di Gestione	19.317.242	500.783	500.783	500.864	500.864	500.739	500.739	500.726	500.726	500.736	500.736	500.525	500.525
Costi di Gestione	(13.569.834)	(327.879)	(327.879)	(331.878)	(331.878)	(335.956)	(335.956)	(340.116)	(340.116)	(344.359)	(344.359)	(348.687)	(348.687)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	5.747.408	172.903	172.903	168.986	168.986	164.783	164.783	160.610	160.610	156.378	156.378	151.839	151.837
Ammortamenti	(3.114.760)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)
Reddito operativo lordo (EBIT)	2.632.648	90.010	90.010	86.093	86.093	81.890	81.890	77.717	77.717	73.484	73.484	68.945	68.945
Tasse (IRES e IRAP)	(730.064)	-	(50.224)	-	(48.039)	-	(45.694)	-	(43.366)	-	(41.004)	-	(38.471)
Reddito operativo netto	1.902.584	90.010	39.786	86.093	38.053	81.890	36.195	77.717	34.351	73.484	32.480	68.945	30.474
Ammortamenti	3.114.760	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893
Variazione del capitale circolante	0	(16.878)	18.833	(16.008)	17.905	(14.961)	16.871	(13.844)	15.949	(12.891)	14.985	(11.834)	13.869
Flusso monetario di gestione corrente	5.017.344	156.026	141.512	152.978	138.851	149.822	135.959	146.766	133.193	143.487	130.358	140.005	127.236
Investimenti *(Capex)*	(3.114.760)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso IVA su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flussi di Progetto unlevered	1.902.584	156.026	141.512	152.978	138.851	149.822	135.959	146.766	133.193	143.487	130.358	140.005	127.236
Finanziamenti	2.254.720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio del debito (capitale + interessi)	(3.231.607)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)
Beneficio fiscale	230.084	6.163	10.425	5.795	9.930	5.409	9.411	5.006	8.867	4.582	8.298	4.139	7.701
FCFE	1.155.781	90.686	80.435	87.271	77.279	83.730	73.869	80.270	70.559	76.567	67.154	72.642	63.435

Calcolo K_e e WACC	
E/(D+E) %	40,4%
Risk free rate	2,5%
Equity Risk Premium	7,5%
Beta Unlevered	0,47
Beta Levered	1,00
D/(D+E) %	59,6%
Aliquota fiscale (IRES)	24,0%
K_d	4,8%
K_e	10,0%
WACC	6,2%

Ratios

e periodo ne periodo		1-gen-37 30-giu-37	1-lug-37 31-dic-37	1-gen-38 30-giu-38	1-lug-38 31-dic-38	1-gen-39 30-giu-39	1-lug-39 31-dic-39	1-gen-40 30-giu-40	1-lug-40 31-dic-40	1-gen-41 30-giu-41	1-lug-41 31-dic-41	1-gen-42 30-giu-42	1-lug-42 31-dic-42	1-gen-43 30-giu-43	1-lug-43 31-dic-43	1-gen-44 30-giu-44
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)		1,96	1,84	1,91	1,78	1,85	1,73	1,79	1,68	1,73	1,62	1,67	1,56	1,61	1,50	1,55
	minimo															
	medio															
Loan Life Coverage Ratio (LLCR)		1,76	1,74	1,72	1,70	1,69	1,67	1,66	1,64	1,63	1,61	1,60	1,57	1,56	1,53	1,53
	minimo															
	medio															
Cash Flow disponibile per servizio del Senior Debt		140.339	131.276	136.218	127.429	132.160	123.599	128.015	119.767	123.741	115.791	119.452	111.734	115.048	107.567	110.547
Servizio del Senior Debt (C+I)		(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)
Debito residuo Finanziamento Senior		893.773	843.459	791.953	739.226	685.248	629.992	573.425	515.517	456.236	395.550	333.426	269.828	204.723	138.075	69.846
Tasso di interesse Finanziamento Senior	4,8%															

TIR di Progetto unlevered	6,2%
WACC	6,2%
VAN di Progetto unlevered	3.506

TIR dell'Azionista (FCFE)	10,0%
K_e	10,0%
VAN dell'Azionista (FCFE)	267

Flussi di cassa	Totale															
Ricavi di Gestione	19.317.242	500.384	500.384	500.171	500.171	500.042	500.042	500.033	500.033	500.020	500.020	500.023	500.023	500.026	500.026	500.027
Costi di Gestione	(13.569.834)	(353.101)	(353.101)	(357.604)	(357.604)	(362.196)	(362.196)	(366.881)	(366.881)	(371.659)	(371.659)	(376.533)	(376.533)	(381.505)	(381.505)	(386.575)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	5.747.408	147.283	147.283	142.567	142.567	137.845	137.845	133.152	133.152	128.361	128.361	123.490	123.490	118.521	118.521	113.452
Ammortamenti	(3.114.760)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)	(82.893)
Reddito operativo lordo (EBIT)	2.632.648	64.390	64.390	59.674	59.674	54.952	54.952	50.259	50.259	45.467	45.467	40.597	40.597	35.628	35.628	30.558
Tasse (IRES e IRAP)	(730.064)	-	(35.930)	-	(33.298)	-	(30.663)	-	(28.045)	-	(25.371)	-	(22.653)	-	(19.880)	-
Reddito operativo netto	1.902.584	64.390	28.460	59.674	26.376	54.952	24.289	50.259	22.215	45.467	20.097	40.597	17.944	35.628	15.747	30.558
Ammortamenti	3.114.760	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893	82.893
Variazione del capitale circolante	0	(10.618)	12.847	(9.536)	11.740	(8.361)	10.684	(7.279)	9.647	(6.200)	8.544	(5.031)	7.430	(3.851)	6.289	(2.637)
Flusso monetario di gestione corrente	5.017.344	136.665	124.201	133.031	121.010	129.484	117.866	125.874	114.754	122.160	111.534	118.459	108.267	114.670	104.929	110.815
Investimenti (Capex)	(3.114.760)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso IVA su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flussi di Progetto unlevered	1.902.584	136.665	124.201	133.031	121.010	129.484	117.866	125.874	114.754	122.160	111.534	118.459	108.267	114.670	104.929	110.815
Finanziamenti	2.254.720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio del debito (capitale + interessi)	(3.231.607)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)	(71.502)
Beneficio fiscale	230.084	3.674	7.075	3.187	6.419	2.676	5.732	2.141	5.012	1.581	4.258	993	3.467	377	2.638	(268)
FCFE	1.155.781	68.837	59.774	64.716	55.927	60.659	52.097	56.513	48.265	52.239	44.290	47.950	40.232	43.546	36.065	39.045

Calcolo K_e e WACC	
E/(D+E) %	40,4%
Risk free rate	*2,5%*
Equity Risk Premium	*7,5%*
Beta Unlevered	*0,47*
Beta Levered	*1,00*
D/(D+E) %	59,6%
Aliquota fiscale (IRES)	*24,0%*
K_d	4,8%
K_e	10,0%
WACC	6,2%

Ratios

Inizio periodo		1-lug-44	1-gen-45
Fine periodo		31-dic-44	30-giu-45
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)		1,44	n.a.
	minimo		
	medio		
Loan Life Coverage Ratio (LLCR)		1,48	n.a.
	minimo		
	medio		
Cash flow disponibile per servizio del Senior Debt		103.293	(114.896)
Servizio del Senior Debt (C+I)		(71.502)	-
Debito residuo finanziamento Senior		-	-
Tasso di interesse finanziamento Senior	4,8%		
TIR di Progetto unlevered	6,2%		
WACC	6,2%		
VAN di Progetto unlevered	3.506		
TIR dell'Azionista (FCFE)	10,0%		
K_e	10,0%		
VAN dell'Azionista (FCFE)	267		

Flussi di cassa	Totale		
Ricavi di Gestione	19.317.242	500.027	-
Costi di Gestione	(13.569.834)	(386.575)	-
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	5.747.408	113.452	-
Ammortamenti	(3.114.760)	(82.893)	-
Reddito operativo lordo (EBIT)	2.632.648	30.558	-
Tasse (IRES e IRAP)	(730.064)	(17.052)	-
Reddito operativo netto	1.902.584	13.507	-
Ammortamenti	3.114.760	82.893	-
Variazione del capitale circolante	0	5.123	(103.379)
Flusso monetario di gestione corrente	5.017.344	101.523	(103.379)
Investimenti (Capex)	(3.114.760)	-	-
Flusso IVA su investimenti	-	-	-
Flussi di Progetto unlevered	1.902.584	101.523	(103.379)
Finanziamenti	2.254.720	-	-
Servizio del debito (capitale + interessi)	(3.231.607)	(71.502)	-
Beneficio fiscale	230.084	1.769	(1.517)
FCFE	1.155.781	31.791	(104.896)

Calcolo K_e e WACC	
E/(D+E) %	40,4%
Risk free rate	2,5%
Equity Risk Premium	7,5%
Beta Unlevered	0,47
Beta Levered	1,00
D/(D+E) %	59,6%
Aliquota fiscale (IRES)	24,0%
K_d	4,8%
K_e	10,0%
WACC	6,2%

Ratios

CITTA' di DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano - Cusio - Ossola

PROJECT FINANCING PER LA "GESTIONE INTEGRATA DEL SERVIZIO DI SOSTA A PAGAMENTO SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI DOMODOSSOLA".

ALLEGATO B – ASSEVERAZIONE

Roma, 19 dicembre 2024

Spett.le
City Green Light S.r.l.
Via Giuseppe Zampieri, 15
36100 Vicenza (VI)

in relazione alla proposta in finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.lgs n. 36/2023 per la gestione integrata del servizio di parcheggio a pagamento inclusa la realizzazione di una nuova area di sosta, con interventi di efficientamento energetico sul territorio del Comune di Domodossola (VB), e sulla base della documentazione che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue

Premesso che:

- la vostra Società, City Green Light S.r.l., intende formulare un'offerta relativa all'intervento di cui all'oggetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 S.r.l., società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 193 comma 1 del decreto legislativo n. 36/2023,

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

- ✓ dei ricavi stimati e rivenienti dalla gestione da *smart parking*, previsti, a partire dal terzo anno, pari ad Euro 0,98 Mln oltre Iva e rivalutazione monetaria;
- ✓ dei ricavi da immissione di energia in rete, stimati pari, a partire dal secondo anno, ad Euro 8.186 annui oltre rivalutazione monetaria;

- ✓ della percentuale di retrocessione dei ricavi da *smart parking*, prevista pari al 26% (per un totale annuo a partire dal terzo anno di Euro 0,25 Mln);
- ✓ del valore complessivo dell'investimento, pari ad Euro 3,11 Mln oltre Iva, oneri finanziari capitalizzati e al netto dell'incentivo da conto termico (previsto pari ad Euro 0,21 Mln);
- ✓ della modalità di ammortamento dell'investimento in relazione al quale il valore residuo al termine della concessione risulta pari a zero;
- ✓ della durata della concessione (pari a 20 anni);
- ✓ del tempo previsto per la progettazione e l'esecuzione dei lavori pari a circa 24 mesi;
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

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

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

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

L'allegato Piano Economico Finanziario è stato analizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 96 D.P.R. 207/2010, valutando altresì i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario, così come definito dall'art. 177, comma 5, del D.lgs 36/2023 sulla base dei dati di input e prospettici da Voi ipotizzati. A tal riguardo si evidenzia come i dati previsionali presenti nel PEF sono basati su assunzioni che, per loro natura, presentano elementi di soggettività che potrebbero non verificarsi o verificarsi in maniera difforme da quella preventivata, così come potrebbero verificarsi scenari non ipotizzabili al momento della stesura del documento. Tali scostamenti potrebbero quindi alterare, in maniera anche significativa, l'equilibrio economico-finanziario del progetto a posteriori.

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

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

Arcadia 888 S.r.l.

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

Il Legale Rappresentante

(Eugenio Sigismondi)