



COMUNE DI SAPRI (SA)

PROGETTO ENERGY  
EFFICIENCY

PROPOSTA PER  
AFFIDAMENTO IN  
CONCESSIONE MEDIANTE  
FINANZA DI PROGETTO

2i Servizi  
Energetici

TITOLO DEL DOCUMENTO  
DOCUMENT NAME

PIANO ECONOMICO  
FINANZIARIO

PROGETTO N°: PROJECT N°:	FASE: PHASE:
5021-79	P
ELABORATO: DOCUMENT:	REVISIONE: ISSUE:
SAP.GG.R401	R01
PREPARATO DA: Prepared by:	DATA: DATE:
CONTROLLATO: CHECKED:	08/01/2025
ECA	JMO



Comune di Sapri (SA)



PROPOSTA PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE  
MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**Versione Documento**

Rev.	Data	Descrizione	Eseguito	Verificato
00	28/05/2024	Prima emissione	ECA	JMO
01	08/01/2025	Seconda emissione	ECA	JMO

**Documenti Applicabili**

AD	Codice	Rev	Titolo
[AD1]	5021-79.SAP.GG.R402	00	Quadro Economico
[AD2]	5021-79.SAP.GG.R403	00	Computo Metrico Estimativo IP

## **SOMMARIO**

<b>1.</b>	<b>SINTESI DEI DATI DI PROGETTO.....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>ANDAMENTO RICAVI – ASSUNZIONI .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>ANDAMENTO COSTI – ASSUNZIONI .....</b>	<b>8</b>
3.1	Costi Commodities – IP .....	8
3.1.1	Variazione del Canone di Riferimento.....	9
3.2	Costi di Gestione - IP.....	12
<b>4.</b>	<b>AMMORTAMENTO.....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>CAPITALE CIRCOLANTE NETTO .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA .....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>SOSTENIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA .....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>INDICI ECONOMICO FINANZIARI DI PROGETTO.....</b>	<b>14</b>
8.1	Valore Attuale Netto (VAN).....	14
8.2	Tasso Interno di Rendimento (TIR).....	14
8.3	Debt Service Cover Ratio (DSCR).....	15
8.4	Loan Life Cover Ratio.....	15
<b>9.</b>	<b>EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO (ART. 177 DEL D. LGS N. 36 DEL 31 MARZO 2023) .....</b>	<b>16</b>

## 1. SINTESI DEI DATI DI PROGETTO

Proponente: 2i Servizi Energetici S.r.l.

Ente concedente: Comune di Sapri (SA)

Durata: 16 anni

Oggetto della concessione: Affidamento concessione in finanza di progetto (Project Financing) art. 193, D.lgs. 36/2023 del Servizio Energetico Integrato dell'Energia

Si riporta di seguito quanto riportato nel quadro economico di progetto [AD1]:

- Capex complessivo IVA Esclusa pari a **805.934,42 €**
- Capex complessivo IVA Inclusa pari a **983.240,00 €**

## **2. ANDAMENTO RICAVI – ASSUNZIONI**

I ricavi attesi dal progetto sono suddivisi in:

- **Illuminazione Pubblica**

A. Canone servizio efficientamento energetico: **203.003,70 € IVA ESCLUSA**

B. Canone manutenzione: **41.175,00 € IVA ESCLUSA**

I ricavi annui totali ammontano quindi a:

- **244.178,70 € IVA ESCLUSA;**
- **297.898,01 € IVA INCLUSA.**

Il dettaglio del contenuto tecnologico dei diversi servizi prestati è rappresentato nella Relazione Tecnica di accompagnamento al PEF predisposta dai tecnici della società, oltre a quanto contenuto nella bozza di convenzione.

Tutti i ricavi **non** sono stati inflazionati e sono quindi riportati a valori reali.

### 3. ANDAMENTO COSTI – ASSUNZIONI

I costi attesi sono costituiti dalle seguenti voci:

- Costi commodities.
- Costi di Gestione
- Costi di Sviluppo
- Costi SG&A

I parametri che determinano i costi imputati nel Business Plan sono i seguenti:

#### 3.1 COSTI COMMODITIES – IP

Volumi consumi energetici

COMUNE	Consumo EE	
	E-Ante	Ex-Post
	kWh/anno	kWh/anno
Sapri (SA)	680.000	272.000

Prezzi energetici

COMUNE	Costo Energia Elettrica			
	Ex-Ante		Ex-Post	
	IVA esclusa	IVA inclusa	IVA esclusa	IVA inclusa
	€/anno	€/anno	€/anno	€/anno
Sapri (SA)	233.022	284.287	93.209	113.715



### 3.1.1 VARIAZIONE DEL CANONE DI RIFERIMENTO

Con riferimento all'aggiornamento del Canone Annuo in funzione della variazione del costo dei vettori energetici di cui all'Art. 1.2 dell'**Allegato 3 alla Bozza di Convenzione – Variazione del Canone Annuo**, si riporta quanto segue.

Il prezzo dell'Energia preso come riferimento per **l'anno 0** e su cui si calcolerà il primo aggiornamento del Canone Annuo è quello deducibile dalla media aritmetica mensile, relativa all'anno **2023**, dei prezzi fissati da ARERA per utenze non domestiche in bassa tensione con potenza disponibile superiore a 16,5 kW.

La materia energia, espressa in €/kWh, è definita dal PUN, ovvero il Prezzo Unico Nazionale del Mercato del Giorno, pubblicato dal Gestore del Mercato Elettrico ([www.mercatoelettrico.org](http://www.mercatoelettrico.org)), maggiorato delle perdite di rete standard di Bassa Tensione così come definite nella delibera AEEG m.107/2009 e s.m.i.

Il prezzo di riferimento si compone delle seguenti voci:

Voce	Descrizione	Valore
$Q_{variabile}$	Quota variabile definita dal PUN, ovvero il Prezzo Unico Nazionale del Mercato del Giorno, pubblicato dal Gestore del Mercato Elettrico ( <a href="http://www.mercatoelettrico.org">www.mercatoelettrico.org</a> ), maggiorato delle perdite di rete standard di Bassa Tensione così come definite nella delibera AEEG m.107/2009 e s.m.i.	Vedi tabella sotto
$Q_{potenza}$	Quota potenza del Prezzo ARERA definito per clienti del Servizio di maggior tutela ( <b>utenze non domestiche in bassa tensione con potenza disponibile superiore a 16,5 kW</b> )	Vedi tabella sotto
$Q_{fissa}$	Quota fissa del Prezzo ARERA definito per clienti del Servizio di maggior tutela ( <b>utenze non domestiche in bassa tensione con potenza disponibile superiore a 16,5 kW</b> )	Vedi tabella sotto
<i>Accise</i>	Accise sulle forniture di energia elettrica per Illuminazione Pubblica ed altri usi (consumi entro i <b>200.000 kWh/mese</b> )	<b>0,0125 €/kWh</b>
$h_{accens}$	Ore di accensione impianti Illuminazione Pubblica:	<b>4.196 h</b>
$N_{PTI.FORNITURA}$	Numero punti di fornitura	<b>26</b>
$C_{baseline}$	Consumo di baseline	<b>272.000 kWh</b>
F1	Fasce del valore del PUN, come definita nella delibera 191 del 2006 dall'Autorità di Regolazione per Energia, Reti e Ambiente. Per il calcolo del prezzo medio si utilizzano le percentuali riportate.	<b>5%</b>
F2		<b>26%</b>
F3		<b>69%</b>

Nella tabella seguente si riassumono tutte le componenti del prezzo energetico.

UTENZE NON DOMESTICHE IN BASSA TENSIONE	
- <b>Materia energia:</b> energia (PE), dispacciamento (PD), commercializzazione vendita (PCV), componenti di perequazione (PPE) e di dispacciamento (DISPbt)	
- <b>Trasporto e gestione del contatore:</b> distribuzione (DIS), trasmissione (TRAS), misura (MIS), perequazione (UC3), qualità (UC6)	
- <b>Oneri di sistema:</b> componenti $A_{SOS}$ e $A_{RIM}$	* Valori per $A_{SOS}$ non agevolata (classe 0)
Fascia F1: dalle 8 alle 19 nei giorni dal lunedì al venerdì, escluse le festività nazionali	
Fascia F2: dalle 7 alle 8 e dalle 19 alle 23 nei giorni dal lunedì al venerdì e dalle 7 alle 23 del sabato, escluse le festività nazionali	
Fascia F3: dalle 23 alle 7 nei giorni dal lunedì al sabato e tutte le ore dei giorni di domenica e festività nazionali	

Utenze in Bassa tensione:	- per potenze impegnate superiori a 16,5 kW	Ore di Funzionamento	4.200 h
Anno	2023	Consumo Annuo	272.000 kWh
Materia Prima	PUN	N° P.ti Fornitura	26

Mese	Quota Variabile (€/kWh)				
	Materia energia			Trasporto e gestione del contatore	Oneri di sistema *
	fascia F1	fascia F2	fascia F3		
gen-23	0,27084	0,25761	0,22550	0,01001	0,033371
feb-23	0,24669	0,24510	0,21351	0,01001	0,033371
mar-23	0,20862	0,22203	0,19196	0,01001	0,033371
apr-23	0,19792	0,21610	0,18783	0,01001	0,037615
mag-23	0,16975	0,18057	0,15335	0,01001	0,037615
giu-23	0,16778	0,17853	0,15500	0,01001	0,037615
lug-23	0,17389	0,18206	0,16224	0,01001	0,036676
ago-23	0,16877	0,18845	0,16240	0,01001	0,036676
set-23	0,17790	0,18840	0,16406	0,01001	0,036676
ott-23	0,20396	0,20844	0,17588	0,01001	0,037244
nov-23	0,19863	0,18599	0,16069	0,01001	0,037244
dic-23	0,18997	0,17545	0,16076	0,01001	0,037244

Mese	Quota Fissa (€/anno)				
	Materia energia			Trasporto e gestione del contatore	Oneri di sistema *
	fascia F1	fascia F2	fascia F3		
gen-23	106,26930	106,26930	106,26930	25,06700	21,220800
feb-23	106,26930	106,26930	106,26930	25,06700	21,220800
mar-23	106,26930	106,26930	106,26930	25,06700	21,220800
apr-23	0,00000	0,00000	0,00000	25,06700	16,716000
mag-23	0,00000	0,00000	0,00000	25,06700	16,716000
giu-23	0,00000	0,00000	0,00000	25,06700	16,716000
lug-23	0,00000	0,00000	0,00000	25,06700	15,654000
ago-23	0,00000	0,00000	0,00000	25,06700	15,654000
set-23	0,00000	0,00000	0,00000	25,06700	15,654000
ott-23	0,00000	0,00000	0,00000	25,06700	17,077200
nov-23	0,00000	0,00000	0,00000	25,06700	17,077200
dic-23	0,00000	0,00000	0,00000	25,06700	17,077200

Mese	Quota Potenza (€/kW/anno)				
	Materia energia			Trasporto e gestione del contatore	Oneri di sistema *
	fascia F1	fascia F2	fascia F3		
gen-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	24,339600
feb-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	24,339600
mar-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	24,339600
apr-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	19,171200
mag-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	19,171200
giu-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	19,171200
lug-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	17,954400
ago-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	17,954400
set-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	17,954400
ott-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	19,586400
nov-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	19,586400
dic-23	0,00000	0,00000	0,00000	28,75060	19,586400

Utilizzando i valori riportati nella tabella sopra e considerando il consumo di baseline riportato nelle tabelle precedenti, è possibile calcolare il costo energetico che sarà utilizzato come riferimento per l'aggiornamento del Canone dopo il primo anno di gestione:

$$C_{el,0} = (Q_{variabile} + \frac{Q_{potenza}}{h_{accens}} + \frac{Q_{fissa} * N_{PTI.FORNITURA}}{C_{baseline}} + Accise) =$$

$$0,2303 + \frac{49,0135}{4.196} + \frac{69,3013 * 26}{272.000} + 0,0125 = \mathbf{0,2611}$$

Tale valore  $C_{el,0}$  ammonta a **0,2611 €/kWh**

Le seguenti tabelle riassumono i valori calcolati:

Indice IP				
	Materia Prima	Trasporto	Oneri	Totale
<b>Quota Variabile</b>	0,1840	0,0100	0,0362	<b>0,2303</b>
<b>Quota Fissa</b>	26,5673	25,0670	17,6670	<b>69,3013</b>
<b>Quota Potenza</b>	-	28,7506	20,2629	<b>49,0135</b>
<b>Totale</b>	0,1866	0,0193	0,0427	<b>0,2486</b>
<b>Accise</b>	0,0125	-	-	<b>0,0125</b>
<b>Indice IP</b>	0,1991	0,0193	0,0427	<b>0,2611</b>

### 3.2 COSTI DI GESTIONE - IP

#### Costi Manutenzione

COMUNE	Spesa Manutenzione Impianto I.P.			
	Ex-Ante		Ex-Post	
	IVA esclusa	IVA inclusa	IVA esclusa	IVA inclusa
	€/anno	€/anno	€/anno	€/anno
Sapri (SA)	35.000	42.700	37.881	46.215

Tutti i costi **non** sono stati inflazionati e sono quindi riportati a valori reali.

#### **4. AMMORTAMENTO**

L'investimento complessivo ha un valore di circa **805.934.42 €** (netto IVA) ed in considerazione del fatto che l'esecuzione del contratto è subordinata alla realizzazione di tutti gli interventi, tale investimento viene ammortizzato in quote costanti per una durata pari alla durata del contratto (16 anni).

#### **5. CAPITALE CIRCOLANTE NETTO**

I giorni medi di incasso utilizzati sono stati pari a 30 giorni, mentre i giorni medi di pagamento a 30 giorni.

#### **6. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

Le ipotesi inserite a piano prevedono un 35% di equity ed un 65% di ricorso a finanziamento bancario, che è stato calcolato con una durata di 16 anni ed un tasso complessivo del **4,00 %** (2,80 % di Euribor + 1,20% di spread bancario).

È inoltre prevista una linea di finanziamento dedicata al pagamento dell'IVA legata agli investimenti per **177.305,57 €** che si prevede di utilizzare al momento del pagamento degli investimenti e di restituire entro l'esercizio successivo.

#### **7. SOSTENIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA**

In merito al Progetto in esame, al fine di sostanziare la sostenibilità economico – finanziaria della proposta, vengono presentati i principali indici di redditività comunemente utilizzati.

## 8. INDICI ECONOMICO FINANZIARI DI PROGETTO

### 8.1 VALORE ATTUALE NETTO (VAN)

Il VAN rappresenta l'attualizzazione dei flussi di cassa del progetto post investimento opportunamente scontati al momento attuale con un tasso di interesse che ne fattorizzi (i) costo del denaro; (ii) tasso di inflazione e (iii) rischiosità dell'investimento. Il calcolo dello stesso è espresso dalla seguente formula:

$$VAN = \sum_1^n \frac{Free\ Cash\ Flow_n}{(1+WACC)^n}$$

Nel caso in questione il VAN porta al seguente risultato: **2.513,97 €**.

Da ciò si evince che il valore del VAN è positivo ed indica pertanto la convenienza economica dell'investimento.

Il valore del WACC è calcolato come segue:

$$WACC = \frac{D}{D+E} * k_d + \frac{E}{D+E} * k_e = 65 \% * 3,04 \% + 35 \% * 10 = 5,48\%$$

Nella formula precedente:

$\frac{D}{D+E}$ : è la percentuale dell'investimento complessivo finanziata con capitale di debito = 65 %

$k_d$ : è il costo del debito al netto dell'aliquota fiscale =  $4,0\% * (1-24\%) = 3,04\%$

$\frac{E}{D+E}$ : è la percentuale dell'investimento complessivo finanziata con capitale proprio = 35 %

$k_e$ : È il costo del capitale proprio =  $k_f + (B * MRP) = 10\%$

### 8.2 TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR)

Il TIR permette di stimare con precisione il saggio che permette di rendere nullo il VAN e quindi ne individua il discrimine tra convenienza economica e non convenienza economica nel Progetto confrontandolo con il tasso di sconto di riferimento.

Nel caso in questione il TIR è pari al **5,53%**, superiore all'attuale costo del denaro e al tasso d'inflazione.

### 8.3 DEBT SERVICE COVER RATIO (DSCR)

Il DSCR rappresenta un indicatore della sostenibilità del rimborso del debito mettendo in relazione i flussi di cassa in entrata generati dalla gestione operativa del Progetto con quelli in uscita richiesti per il ripagamento del debito (sia la quota capitale che la quota interessi). Il calcolo dello stesso, da effettuarsi su ogni periodo di Piano, è espresso dalla seguente formula:

$$DSCR = \frac{\text{Flusso di Cassa Operativo}}{\text{Flussi di cassa per rimborso dei finanziamenti bancari}}$$

Nel caso in questione il DSCR è calcolato come segue:

DSCR	1	2	3	4	5	6	7	8
Rata	22327	55818	55818	55818	55818	55818	55818	55818
Flusso di cassa operativo	(91.598)	164.579	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131
DSCR	(4,10)	2,95	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42

MEDIA
<b>1,18</b>

9	10	11	12	13
55818	55818	55818	55818	33491
79.131	79.131	79.131	79.301	79.323
<b>1,42</b>	<b>1,42</b>	<b>1,42</b>	<b>1,42</b>	<b>2,37</b>

### 8.4 LOAN LIFE COVER RATIO

Il LLCR mette in rapporto il valore attuale netto dei flussi di cassa che si hanno nel periodo di vita del finanziamento e il valore attuale del debito, estrapolando di fatto un valore attualizzato del costo del debito. Il calcolo dello stesso è espresso dal rapporto tra l'ammontare complessivo dei flussi di cassa generati dal progetto opportunamente attualizzati e l'ammontare del debito iniziale contratto con il sistema bancario.

Nel caso in questione il LLCR ha il seguente valore: **1,48**

LLCR	1	2	3	4	5	6	7	8
Flusso di cassa	-	105.544	170.068	83.509	83.149	82.774	82.383	81.978
Flusso di cassa operativo : -	<b>100.060</b>	<b>152.856</b>	<b>71.158</b>	<b>67.170</b>	<b>63.393</b>	<b>59.816</b>	<b>56.429</b>	<b>53.222</b>
Somma Flussi di Cassa Op	777.043	-	-	-	-	-	-	-
Debito	523.857	-	-	-	-	-	-	-
LLCR	<b>1,48</b>							

9	10	11	12	13
81.117	80.660	80.186	79.862	79.478
<b>50.186</b>	<b>47.311</b>	<b>44.589</b>	<b>42.101</b>	<b>39.722</b>

## 9. EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO (ART. 177 DEL D. LGS N. 36 DEL 31 MARZO 2023)

L'art. 5 del D.Lgs. 36/2023 è il seguente:

*“L’assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione dell’equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L’equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio”*

Il presente PEF ha riportato i seguenti risultati:

- Il Progetto genera una cassa positiva finale e presenta un andamento altrettanto positivo per tutta la durata della concessione. Il Progetto non attinge a fonti di debito privilegiato ed è definitivamente rimborsato nell’arco del periodo di concessione. La cassa ha un unico valore negativo al secondo anno di concessione.
- Il Progetto presenta un VAN Positivo.
- Il Progetto presenta un TIR Positivo, pari al **5,53 %**.
- Il Progetto presenta un DSCR con valore medio di **1,18** e un valore minimo pari a **- 4,10** nel primo anno di gestione.
- Il Progetto presenta un LLCR con un valore di **1,48**.

**Il Conclusione: i risultati del PEF di Progetto sono in equilibrio economico – finanziario.**

**Si riportano nel seguito i principali dati del Business Plan**



COMUNE DI SAPRI (SA)  
Progetto di Energy Efficiency



2i Servizi Energetici		BUSINESS PLAN																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
IRR di progetto		5,53%																		
Inflazione		1,51%	1,42%	1,70%	1,79%	1,82%	1,83%	1,85%	2,00%	2,15%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%		
Inflazione Gestione		1,51%	1,42%	1,70%	1,79%	1,82%	1,83%	1,85%	2,00%	2,15%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%		
Inflazione Energia		1,51%	1,42%	1,70%	1,79%	1,82%	1,83%	1,85%	2,00%	2,15%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%		
Inflazione Investimento		1,51%	1,42%	1,70%	1,79%	1,82%	1,83%	1,85%	2,00%	2,15%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%		
Inflazione Cumulata Gestione		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Inflazione Cumulata Energia		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Inflazione Cumulata Investimento		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
% Attività		40%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	60%		
Economics																				
CONTO ECONOMICO		UM	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Cumulato
Canone Gestione e Manutenzione		€	16.470	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	41.175	24.705	658.800
Canone Servizio Efficiamento Energetico		€	81.201	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	203.004	121.802	3.248.059
Titoli di efficienza energetica / Conto Termico		€																		-
Totale RICAVI		€	97.671	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	244.179	146.507	3.906.859
Acquisto EE netto IVA		€	37.284	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	93.209	55.925	1.491.343
Acquisto Gas Netto IVA		€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Approvvigionamento Utilities		€	746	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.119	29.827
Totale costi commodities		€	38.029	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	95.073	57.044	1.521.170
Costi Manutenzione		€	15.152	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	37.881	22.729	606.096
Avvalimento requisiti		€	2.092	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	5.229	3.137	83.664
Approvvigionamento Manutenzione		€	351	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878	527	14.042
Service Monitoraggio		€	2.400	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	3.600	96.000
Redazione pratiche per ottenimento incentivi		€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi di gestione		€	19.995	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	49.988	29.993	799.802
Diagnosi Energetica		€	5.000																	5.000
Piano Finanziario		€	5.000																	5.000
Disciplinare Tecnico		€	5.000																	5.000
Convenzione		€	5.000																	5.000
Asseverazione Business Plan		€	5.000																	5.000
Approvvigionamento materiali		€	10.000																	10.000
Totale costi di sviluppo		€	35.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.000
Assicurazioni		€	190	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	0	0	0	0	0	0	2.903
Costi di Gestione		€	3.125	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	4.688	125.019
SG&A		€	3.315	8.085	8.085	8.085	8.085	8.085	8.085	8.085	8.085	8.085	8.085	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	4.688	127.922
EBITDA		€	1.332	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.304	91.304	91.304	91.304	91.304	54.783	1.422.965
Ammortamento		€	20.148	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	30.223	805.934
EBIT		€	(18.817)	40.662	40.662	40.662	40.662	40.662	40.662	40.662	40.662	40.662	40.662	40.933	40.933	40.933	40.933	40.933	24.560	617.030
Oneri finanziari		€	13.379	22.869	18.243	16.740	15.177	13.551	11.860	10.102	8.273	6.372	4.394	2.337	644	0	-	-	-	143.941
EBT		€	(32.196)	17.793	22.419	23.922	25.485	27.111	28.802	30.560	32.389	34.290	36.268	38.597	40.289	40.933	40.933	40.933	24.560	473.089
Tax		€	-	6.413	7.523	7.884	8.259	8.650	9.055	9.477	9.916	10.373	10.847	11.420	11.827	11.981	11.981	11.981	7.189	154.778
Utile netto		€	(32.196)	11.380	14.896	16.038	17.226	18.461	19.746	21.083	22.472	23.918	25.421	27.176	28.463	28.952	28.952	28.952	17.371	318.312

COMUNE DI SAPRI (SA)  
Progetto di Energy Efficiency



STATO PATRIMONIALE		UM	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Immobilizzazioni nette		€	785.786	735.415	685.044	634.673	584.302	533.932	483.561	433.190	382.819	332.448	282.077	231.706	181.335	130.964	80.593	30.223	-	-	-	-	-
Capitale circolante netto		€	92.930	7.482	7.482	7.482	7.482	7.482	7.482	7.482	7.482	7.482	7.482	7.504	7.504	7.504	7.504	7.504	4.503	-	-	-	-
+ Crediti commerciali		€	167.090	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	12.042	-	-	-
Canone		30	8.028	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	20.069	12.042	-	-	-
Titoli di efficienza energetica		180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito IVA			159.062																				
- Debiti commerciali		€	74.160	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.587	12.565	12.565	12.565	12.565	12.565	7.539	-	-	-
Commodities		30	3.126	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	7.814	4.689	-	-	-
Servizi		30	4.793	4.773	4.773	4.773	4.773	4.773	4.773	4.773	4.773	4.773	4.773	4.773	4.751	4.751	4.751	4.751	4.751	2.850	-	-	-
Materiali		30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimenti		30	66.241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Risconti attivi		€																					
Posizione Finanziaria Netta		€	(628.835)	(481.637)	(416.370)	(349.961)	(282.364)	(213.532)	(143.415)	(71.961)	882	75.171	150.963	228.488	307.321	386.644	465.967	545.290	595.886	600.389	600.389	600.389	600.389
+ Debiti Finanziari		€	509.912	474.490	437.652	399.340	359.495	318.057	274.961	230.141	183.529	135.052	84.635	32.203	0	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Linea IVA		€	159.062																				
- Cassa		€	40.138	(7.147)	21.282	49.378	77.131	104.525	131.546	158.180	184.411	210.223	235.598	260.691	307.321	386.644	465.967	545.290	595.886	600.389	600.389	600.389	600.389
Patrimonio netto		€	249.881	261.261	276.156	292.194	309.420	327.882	347.628	368.711	391.183	415.101	440.522	467.698	496.161	525.113	554.065	583.017	600.389	600.389	600.389	600.389	600.389
Capitale sociale		€	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077	282.077
Riserve		€	(32.196)	(32.196)	(20.816)	(5.921)	10.117	27.343	45.805	65.551	86.634	109.106	133.024	158.445	185.621	214.084	243.036	271.988	300.940	318.312	318.312	318.312	318.312
Utile netto		€	(32.196)	11.380	14.896	16.038	17.226	18.461	19.746	21.083	22.472	23.918	25.421	27.176	28.463	28.952	28.952	28.952	17.371	-	-	-	-
ATTIVO		€	993.014	748.338	726.395	704.121	681.503	658.526	635.176	611.439	587.299	562.740	537.745	512.466	508.726	537.678	566.630	595.582	607.928	600.389	600.389	600.389	600.389
PASSIVO		€	993.014	748.338	726.395	704.121	681.503	658.526	635.176	611.439	587.299	562.740	537.745	512.466	508.726	537.678	566.630	595.582	607.928	600.389	600.389	600.389	600.389
			VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO	VERO

AMMORTAMENTI																							
Anni ammortamenti		16	Coerenti con durata contrattuale																				
Quota primo anno		100%	Coerenti con avvio gestione																				
Quota secondo anno		0%																					

AMMORTAMENTI		UM	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Cumulato
Capex		€	805.934,42	-																				805.934
	2025	€	20.148	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	30.223	-	-	-	-	
	2026	€																						
Ammortamenti		€	20.148	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	50.371	30.223	-	-	-	-	805.934
Valore netto contabile		€	785.786	735.415	685.044	634.673	584.302	533.932	483.561	433.190	382.819	332.448	282.077	231.706	181.335	130.964	80.593	30.223	-	-	-	-	-	6.528.069

FREE CASH FLOW																								
EBITDA		€	1.332	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.033	91.304	91.304	91.304	91.304	91.304	54.783	-	-	-	-	1.422.965
Tax		€	-	(11.902)	(11.902)	(11.902)	(11.902)	(11.902)	(11.902)	(11.902)	(11.902)	(11.902)	(11.902)	(11.981)	(11.981)	(11.981)	(11.981)	(11.981)	(7.189)	-	-	-	-	(186.112)
Delta CCN		€	(92.930)	85.448	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22)	-	-	-	-	3.002	4.503	-	-	-	(0)
FCF operativo		€	(91.598)	164.579	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.301	79.323	79.323	79.323	79.323	50.596	4.503	-	-	-	1.236.852
Capex		€	(805.934)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(805.934)
Free Cash Flow		€	(897.533)	164.579	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.131	79.301	79.323	79.323	79.323	79.323	50.596	4.503	-	-	-	430.918
CASSA		€	(897.533)	(732.954)	(653.822)	(574.691)	(495.560)	(416.429)	(337.298)	(258.167)	(179.036)	(99.904)	(20.773)	58.528	137.851	217.174	296.497	375.820	426.415	430.918	430.918	430.918	430.918	
Free Cash Flow attualizzato		€	(850.903)	147.922	67.428	63.924	60.603	57.455	54.470	51.640	48.957	46.414	44.002	41.806	39.645	37.585	35.633	33.781	20.428	1.723	-	-	-	

IRR Unlevered Post Tax	5,53%
Anno Payback	11
VAN	2.514