



ates
Azienda Territoriale
Energia e Servizi

PROJECT FINANCING

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE AREA INDUSTRIALE "AREA EX BRICHETTE", ADEGUAMENTO IMMOBILI
E CONCESSIONE SERVIZIO DI SMALTIMENTO NEL BACINO CON RIPRISTINO AREA ESTERNA.

Comune di TREZZO SULLADDA (MI)



 **IMPRESA
DUCI srl**
www.impresaduci.it

G003 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO Rev. 30.06.2021

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (Project Financing) nei servizi Ex Art. 183 del D.Lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "Ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PRESENTAZIONE DI PROPOSTA PROGETTUALE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO (PROJECT FINANCING) NEI SERVIZI EX ART. 183 DEL D.LGS. 50/2016, PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE AREA INDUSTRIALE "EX BRICHETTE", ADEGUAMENTO IMMOBILI E CONCESSIONE SERVIZIO DI SMALTIMENTO NEL BACINO CON RIPRISTINO AREA ESTERNA.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

Sommario

Premessa	3
Investimenti	4
Copertura finanziaria del progetto	6
Conto economico.....	7
Stato patrimoniale.....	10
Flussi di cassa	11
Sostenibilita' del progetto.....	13
Conclusioni	16

PREMESSA

Il presente documento ha per oggetto lo sviluppo del piano economico e finanziario per la proposta di un project financing, finalizzato alle seguenti tipologie di intervento nel comune di Trezzo sull'Adda:

- Riqualificazione energetica e funzionale dell'area "ex Brichette";
- Realizzazione spazi a disposizione dell'Amministrazione;
- Ampliamento immobili Ates;
- Concessione smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

Il documento costituisce parte integrante della proposta che il proponente presenta all'Amministrazione competente ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016. Lo schema concessorio proposto, con la sottoscrizione del Contratto di Concessione ("Convenzione"), è quello del Partenariato Pubblico Privato, la cui disciplina è riportata nel D.Lgs. 50/2016, parte IV, artt. Da 179 a 199, per quanto applicabile.

La durata della concessione ipotizzata è pari a 3,5 anni (tre anni e 6 mesi) dalla firma della Convenzione.

Al fine di presentare le caratteristiche economico-finanziarie del progetto, è stato predisposto un modello di analisi, nell'ambito del quale, sono stati assunti come dati di input le informazioni derivate dal progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera, nonché da alcune ipotesi di natura finanziaria riflettenti le attuali condizioni di mercato.

L'analisi, di seguito rappresentata, è stata sviluppata nel pieno rispetto dei principi di razionalità, oggettività e dimostrabilità dei dati e delle variabili indicate nel modello numerico adottato. In questo modo è stato possibile valutare il grado di convenienza economica e finanziaria del progetto, sintetizzata attraverso i prospetti di conto economico, stato patrimoniale e dei flussi di cassa previsionali.

L'analisi viene condotta in riferimento alle risorse economico-finanziarie necessarie per l'espletamento delle attività offerte, comprensive dei due anni necessari alla realizzazione dell'opera e all'effettuazione dei collaudi secondo normativa, ed ha lo scopo di illustrare le condizioni necessarie al raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa progettuale in oggetto mediante la configurazione della bozza di convenzione, l'individuazione del fabbisogno finanziario necessario per la realizzazione degli interventi e la relativa gestione, la stima della redditività attesa, nonché della capacità di indebitamento del progetto proposto.

Al termine della concessione, tutti gli interventi realizzati a cura e spese del Concessionario resteranno nella piena disponibilità del Concedente.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

INVESTIMENTI

Per l'elaborazione del piano economico-finanziario sono state assunte le ipotesi temporali di attivazione della concessione a far data dalla stipula del contratto previsto per il 1 settembre 2021, mantenendo una durata della concessione di 3 anni e 6 mesi.

Durante i primi 18 mesi di concessione, il Concessionario realizzerà gli interventi di seguito dettagliati:

QUADRO ECONOMICO INTERVENTO	IMPONIBILE
<i>Investimenti per vasca</i>	
Demolizione dune e "rottura telo"	15.000 €
Demolizione edificio portineria	8.190 €
Demolizione canalina perimetrale e stazione sollevamento	27.000 €
Disimpegno ingresso con new jersey + cancello e recinzione	10.800 €
Ripristino pozzetti e chiusini danneggiati	9.900 €
Impianto antintrusione perimetrale	12.800 €
Scavi, passacavo, tubi per impiantistica	9.000 €
Impianto di pesatura bilico	28.000 €
Impianto lavaggio gomme	29.000 €
	149.690 €
<i>Investimenti per immobili</i>	
Opere provvisionali	58.318 €
Opere esterne	115.407 €
Involucro edificio	147.871 €
Immobile amministrazione	463.243 €
Ampliamento Ates	75.976 €
	860.815 €
<i>Spese progettazione</i>	
Progetto preliminare e definitivo	34.056 €
Progetto esecutivo e altre spese di progettazione	35.000 €
Direzione lavori	33.500 €
Progettazione impianto fotovoltaico al servizio degli immobili	2.000 €
Spese tecniche rilascio autorizzazione conferimento	20.000 €
Cauzione a Garanzia Art. 103 D.Lgs 50/2016	10.000 €
Spese amministrative predisposizione proposta	15.000 €
Spese amministrative predisposizione Gara	5.000 €
	154.556 €
Totale investimenti	1.165.061 €

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

Il costo complessivo degli investimenti è pari ad euro 1.165.061 oltre iva, comprese le spese tecniche, gli oneri per la sicurezza, le spese accessorie e le spese per la predisposizione della proposta.

CRONOPROGRAMMA:

- Ipotesi avvio concessione: 01/09/2021;
- Durata dei lavori: 18 mesi;
- Fine lavori: 28/02/2023;
- Durata gestione: 36 mesi;
- Inizio gestione: 01/03/2022 (data che si ipotizza essere quella del rilascio del permesso a costruire finalizzato al ripristino morfologico dell'area);
- Fine gestione e concessione: 28/02/2025 ovvero a 36 mesi dalla data del rilascio del permesso a costruire.

Tempistiche ipotizzate:	inizio	fine
Costruzione	01/09/2021	28/02/2023
Riempimento vasca previo Permesso	01/03/2022	28/02/2025
	inizio	fine
Esercizio 1 (12 mesi costruzione - 6 mesi gestione)	01/09/2021	31/08/2022
Esercizio 2 (6 mesi costruzione - 12 mesi gestione)	01/09/2022	31/08/2023
Esercizio 3 (12 mesi gestione)	01/09/2023	31/08/2024
Esercizio 4 (6 mesi gestione)	01/09/2024	28/02/2025

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

COPERTURA FINANZIARIA DEL PROGETTO

Il fabbisogno finanziario ai fini della copertura degli investimenti ammonta ad euro 1.229.795, iva compresa, al lordo delle risorse generate dalla gestione corrente e viene coperto come segue:

<u>Investimento al lordo di IVA</u>	<u>1.229.795 €</u>
MEZZI PROPRI	368.938 € 30%
<u>CAPITALE DI TERZI</u>	<u>860.856 € 70%</u>

I mezzi propri rappresentano il capitale proprio che il promotore investe nell'iniziativa, mentre il capitale di terzi è costituito da un finanziamento bancario della durata pari a 3 anni con un tasso fisso del 3% come da piano di rientro di seguito esposto:

Capitale Finanziato	860.856
Tasso di interesse annuo	3,00%
Tasso di interesse Mensile	0,25%
Durata Anni	3
Mesi	36
Importo Rata Mensile	- 25.019
Tot. Rate	- 900.698
Tot. Interessi	- 39.842

Piano finanziamento	1	2	3
Mesi	12	24	36
Interessi	- 21.720 -	13.364 -	4.758
Capitale	- 278.513 -	286.869 -	295.475
Totale Rata	- 300.233 -	300.233 -	300.233
Debito Residuo	582.343	295.475	-

CONTO ECONOMICO

Il conto economico sintetizza la redditività del progetto, nel periodo di riferimento, così come definito nei suoi elementi essenziali.

RICAVI

I ricavi di esercizio del Concessionario sono costituiti da ricavi da conferimento materiali.

Tali proventi derivano dal servizio di smaltimento offerto a terzi per permettere il riempimento della fossa con materiale inerte, per un totale di 159.535 metri cubi, calcolati ai correnti valori di mercato.

COSTI

I costi di esercizio si possono suddividere in quattro categorie:

- Costi di gestione
- Ammortamenti
- Oneri finanziari
- Imposte d'esercizio

Costi di gestione

I costi di gestione a carico del Concessionario fanno riferimento alla gestione del servizio oggetto della proposta e sono rappresentati dalle seguenti spese:

- Acquisti di materie prime;
- Utenze;
- Spese personale dipendente;
- Manutenzioni;
- Noleggio mezzi e attrezzature;
- Spese amministrative e generali.

Ammortamenti

Il valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni di ogni esercizio è ottenuto avvalendosi del disposto dell'art. 104 del Tuir sull'ammortamento finanziario, il quale dispone che per i beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione è consentita, in luogo dell'ammortamento di cui agli art. 102 e 103, la deduzione in quote costanti di ammortamento finanziario, determinate dividendo il costo dei beni, per il numero di anni di durata della concessione.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

Dal primo esercizio vengono ammortizzati gli investimenti per la progettazione e l'approntamento della vasca (in 42 mesi); gli investimenti relativi allo stato avanzamento lavori vengono allocati nelle immobilizzazioni in corso e saranno ammortizzati al termine dei lavori, previsto nel secondo anno, sulla durata residua della concessione (30 mesi).

Gestione Ammortamento	1	2	3	4
Ammortamento	86.927,46	431.253,34	431.253,34	215.626,67
Fondo Ammortamento	86.927,46	518.180,80	949.434,14	1.165.060,81
Immobilizzazioni in corso	568.137,71			

QUADRO ECONOMICO INTERVENTO	IMPONIBILE	AMMORT. ANNO 1 12 mesi	AMMORT. ANNO 2 12 mesi	AMMORT. ANNO 3 12 mesi	AMMORT. ANNO 4 6 mesi
Investimenti per vasca					
Demolizione dune e "rottura telo"	€ 15.000,00	4.285,71 €	4.285,71 €	4.285,71 €	2.142,86 €
Demolizione edificio portineria	€ 8.190,00	2.340,00 €	2.340,00 €	2.340,00 €	1.170,00 €
Demolizione canalina perimetrale e stazione sollevamen	€ 27.000,00	7.714,29 €	7.714,29 €	7.714,29 €	3.857,14 €
Disimpegno ingresso con new jersey + cancello e recinto	€ 10.800,00	3.085,71 €	3.085,71 €	3.085,71 €	1.542,86 €
Ripristino pozzetti e chiusini danneggiati	€ 9.900,00	2.828,57 €	2.828,57 €	2.828,57 €	1.414,29 €
Impianto antintrusione perimetrale	€ 12.800,00	3.657,14 €	3.657,14 €	3.657,14 €	1.828,57 €
Scavi, passacavo, tubi per impiantistica	€ 9.000,00	2.571,43 €	2.571,43 €	2.571,43 €	1.285,71 €
Impianto di pesatura bilico	€ 28.000,00	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €	4.000,00 €
Impianto lavaggio gomme	€ 29.000,00	8.285,71 €	8.285,71 €	8.285,71 €	4.142,86 €
	€ 149.690,00	€ 42.768,57	€ 42.768,57	€ 42.768,57	€ 21.384,29
Investimenti per immobili					
Opere provvisionali	€ 58.317,97	imm. in corso	23.327,19 €	23.327,19 €	11.663,59 €
Opere esterne	€ 115.406,83	imm. in corso	46.162,73 €	46.162,73 €	23.081,37 €
Involucro edificio	€ 147.870,93	imm. in corso	59.148,37 €	59.148,37 €	29.574,19 €
Immobile amministrazione	€ 463.243,26	imm. in corso	185.297,30 €	185.297,30 €	92.648,65 €
Ampliamento Ates	€ 75.975,72	imm. in corso	30.390,29 €	30.390,29 €	15.195,14 €
	€ 860.814,71		€ 344.325,88	€ 344.325,88	€ 172.162,94
Spese progettazione					
Progetto preliminare e definitivo	€ 34.056,10	9.730,31 €	9.730,31 €	9.730,31 €	4.865,16 €
Progetto esecutivo e altre spese di progettazione	€ 35.000,00	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €
Direzione lavori	€ 33.500,00	9.571,43 €	9.571,43 €	9.571,43 €	4.785,71 €
Progettazione impianto fotovoltaico al servizio degli imr	€ 2.000,00	571,43 €	571,43 €	571,43 €	285,71 €
Spese tecniche rilascio autorizzazione conferimento	€ 20.000,00	5.714,29 €	5.714,29 €	5.714,29 €	2.857,14 €
Cauzione a Garanzia Art. 103 D.Lgs 50/2016	€ 10.000,00	2.857,14 €	2.857,14 €	2.857,14 €	1.428,57 €
Spese amministrative predisposizione proposta	€ 15.000,00	4.285,71 €	4.285,71 €	4.285,71 €	2.142,86 €
Spese amministrative predisposizione Gara	€ 5.000,00	1.428,57 €	1.428,57 €	1.428,57 €	714,29 €
	€ 154.556,10	€ 44.158,89	€ 44.158,89	€ 44.158,89	€ 22.079,44
Totale	€ 1.165.060,81	€ 86.927,46	€ 431.253,34	€ 431.253,34	€ 215.626,67

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

Oneri finanziari

Il valore degli oneri finanziari è desunto dal piano di finanziamento dell'iniziativa della durata di 3 anni, precedentemente esposto, ed è calcolato come somma degli interessi passivi al tasso del 3%. Tale tasso di interesse è stato assunto con una ragionevole ponderazione rispetto ai tassi di interesse bancari in Italia su prestiti a medio-lungo termine.

Imposte

L'ires è calcolata applicando un'aliquota del 24% all'utile ante imposte, secondo la normativa fiscale in vigore; è stato prevista la piena deducibilità degli oneri finanziari dalla base imponibile ai sensi dell'art. 96 del Tuir.

L'irap è calcolata applicando un'aliquota del 3,9% all'utile ante imposte aumentato degli oneri finanziari, come previsto dalla normativa vigente, considerando il personale a tempo indeterminato con il relativo costo interamente deducibile.

CONTO ECONOMICO	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Ricavi da conferimento materiali	298.650	804.056	804.056	390.542
Totale ricavi	298.650	804.056	804.056	390.542
Spese carburanti e utenze	43.420	86.840	86.840	43.420
Spese personale dipendente	66.100	132.200	132.200	66.100
Noleggio mezzi e attrezzature	37.550	75.100	75.100	37.550
Manutenzione impianti	3.000	6.000	6.000	3.000
Altri costi di gestione e amministrativi	26.439	52.877	52.877	26.439
Totale costi	176.509	353.017	353.017	176.509
Margine operativo lordo - EBITDA	122.141	451.039	451.039	214.033
Ammortamenti	86.927	431.253	431.253	215.627
Margine operativo - EBIT	35.214	19.786	19.786	1.594
Proventi e oneri finanziari	21.720	13.364	4.758	-
Utile ante imposte	13.494	6.422	15.028	1.594
Imposte e tasse	4.612	2.313	4.378	-
Utile/(Perdita) netto	8.882	4.109	10.650	1.594

STATO PATRIMONIALE

Ai fini dell'elaborazione dello stato patrimoniale del Concessionario sono state assunte le seguenti ipotesi:

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni sono calcolate come valore netto contabile (costo storico al netto del fondo di ammortamento) degli investimenti effettuati dal Concessionario; le immobilizzazioni in corso sono calcolate come valore progressivo dell'investimento sugli immobili durante la fase di costruzione.

Gli investimenti vengono ammortizzati durante il periodo di concessione; al termine il loro valore residuo sarà pari a zero.

Crediti e debiti commerciali

I crediti derivano dal valore dei ricavi dei servizi in concessione e dai canoni del Concedente e si presuppongono, per semplificazione, totalmente riscossi nell'esercizio.

I debiti derivano dal valore dei costi di gestione e si presuppongono, per semplificazione, totalmente riscossi nell'esercizio.

L'iva e le imposte si considerano, per semplificazione, totalmente regolate nell'anno.

Disponibilità liquide

E' pari al valore della tesoreria disponibile, derivante dalla definizione dei flussi di cassa.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto è costituito dai mezzi propri che rappresentano il capitale di rischio previsto per il finanziamento del progetto e dagli utili riportati nei vari esercizi.

Debiti bancari a medio-lungo termine

Il debito finanziario rappresenta il debito residuo del capitale di terzi richiesto per finanziare l'iniziativa.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

STATO PATRIMONIALE	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Attività immobilizzate	785.456	646.880	215.627	-
Disponibilità Liquide	174.708	30.524	176.952	390.986
Totale attivo	960.164	677.404	392.579	390.986
Debiti bancari a medio-lungo termine	582.343	295.475	-	-
Totale Debiti	582.343	295.475	0	0
Equity	368.938	368.938	368.938	368.938
Risultato esercizio a.p.		8.882	12.991	23.641
Risultato di esercizio	8.882	4.109	10.650	1.594
Totale Patrimonio Netto	377.821	381.930	392.579	390.986
Totale passivo e netto	960.164	677.404	392.579	390.986

FLUSSI DI CASSA

Il flusso di cassa è il risultato della somma algebrica tra le entrate e le uscite monetarie derivanti dalla gestione del progetto di investimento. Esso rappresenta l'ammontare delle risorse finanziarie prodotte annualmente dall'azienda, di cui pertanto essa può disporre.

Il cashflow evidenzia la capacità dell'iniziativa di sostenere, con le risorse a sua disposizione, le uscite previste e, quindi, l'esistenza dell'equilibrio monetario in relazione alla fase di costruzione ed a quella di gestione. L'economicità della gestione deve, pertanto, tradursi in flussi finanziari adeguati a rimborsare i finanziamenti ottenuti ed adeguati a remunerare il capitale investito.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

RENDICONTO FINANZIARIO	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
<i>Attività di esercizio:</i>				
Risultato Operativo	25.389	14.266	14.266 -	1.594
Ammortamenti e accantonamenti	86.927	431.253	431.253	215.627
AUTOFINANZIAMENTO (A)	112.316	445.519	445.519	214.033
VARIAZIONE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO (B)	-	-	-	-
CASH FLOW OPERATIVO (A+B)	112.316	445.519	445.519	214.033
<i>Attività di investimento:</i>				
Variazione Attività Immobilizzate	- 785.456	138.576	431.253	215.627
Rettifiche per ammortamenti	- 86.927 -	431.253 -	431.253 -	215.627
INVESTIMENTI NETTI (C)	- 872.384 -	292.677	-	-
CASH FLOW DISPONIBILE (UNLEVERED) (A+B+C)	-760.067	152.842	445.519	214.033
<i>Attività di finanziamento verso terzi</i>				
Equity	368.938	-	-	-
Distribuzione utili				-
Erogazioni Finanziamenti m/l termine	860.856			
(Rimborsi) Finanziamenti m/l termine	- 278.513 -	286.869 -	295.475	-
Oneri Finanziari al netto del risparmio fiscale	- 16.507 -	10.157 -	3.616	-
FLUSSI NON OPERATIVI (D)	934.775 -	297.025 -	299.091	-
CASH FLOW GENERATO (LEVERED) (A+B+C+D)	174.708	-144.183	146.428	214.033
Saldo Banche Iniziale	0	174.708	30.524	176.952
Saldo Banche Finale	174.708	30.524	176.952	390.986
Variazione Saldo Banche	174.708	-144.183	146.428	214.033

SOSTENIBILITA' DEL PROGETTO

La valutazione economico-finanziaria di un progetto è finalizzata a verificare la sussistenza di due condizioni base per la realizzabilità stessa di un progetto di intervento, ovvero:

- ✓ La convenienza economica del progetto, ossia la capacità del progetto di creare valore nell'arco della durata della Concessione e di generare un livello di redditività del capitale investito adeguato alle aspettative dell'investitore privato;
- ✓ La fattibilità finanziaria, ossia la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati per la sua realizzazione.

TASSO DI ATTUALIZZAZIONE - WACC

Il tasso di attualizzazione viene anche definito "costo opportunità del capitale" oppure "costo del capitale" (Wacc – weighted average cost of capital) e deve rispondere a due esigenze:

- Deve essere allineato a rendimenti ottenibili da investimenti appartenenti alla medesima classe di rischio. In questo senso si parla di "costo opportunità del capitale";
- Deve essere coerente con la rischiosità relativa ai flussi di cassa attesi, in questo caso si parla di "costo del capitale". Esso viene calcolato sul costo sostenuto su tutte le fonti di finanziamento del progetto.

Il WACC (costo medio ponderato del progetto) utilizzato è il 3,25%. Gli investimenti di un'azienda sono finanziati sia da debito che da capitale di rischio. Il Wacc è la media del costo di queste fonti di finanziamento, ciascuna delle quali ponderata in base al rispettivo utilizzo.

ANALISI DELLA CONVENIENZA ECONOMICA

Per quanto riguarda l'analisi della convenienza economica, evidenziata nell'elaborazione del conto economico previsionale, essa viene ancor più supportata dal calcolo del VAN (valore attuale netto) e del TIR (tasso interno di rendimento).

Valore attuale netto (VAN)

Il VAN rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile in un'unica soluzione al tempo "0".

Analiticamente risulta determinato come somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi dalla realizzazione del progetto, scontati al costo medio ponderato del capitale (Wacc).

Se "n" è il numero dei flussi di cassa (ovvero gli anni di durata del contratto), la formula del VAN sarà:

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

$$\sum_{i=0}^n \frac{F_i}{(1+Wacc)^i}$$

Dove F_i rappresenta il flusso di cassa al tempo i

Un Van positivo (>0) evidenzia la capacità del progetto di liberare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare, eventualmente, risorse disponibili per altre ulteriori destinazioni.

Il VAN di questo progetto ammonta a 389 euro.

Tasso interno di rendimento (TIR)

Il TIR è un'indice che misura il rendimento di un investimento. Matematicamente è il tasso di attualizzazione che rende il VAN dei flussi finanziari di cassa generati da un progetto uguale a zero.

La formula è la seguente:

$$\sum_{i=0}^n \frac{F_i}{(1+Tir)^i} = 0$$

Dove F_i rappresenta il flusso di cassa al tempo i

Al fine di considerare conveniente l'investimento, il TIR dovrà pertanto assumere un valore superiore al costo del capitale; infatti se le fonti di finanziamento (debito + capitale proprio) avranno un costo maggiore del TIR, l'investitore non avrà convenienza a realizzare l'investimento.

Il TIR di questo progetto è pari a 3,27%.

ANALISI DELLA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Gli indici di sostenibilità finanziaria consentono di verificare la capacità dell'investimento di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti contratti.

Essa può essere espressa anche in termini di bancabilità, facendo riferimento a dei particolari indicatori in grado di valutare il margine di sicurezza sui quali i soggetti finanziatori possono contare a garanzia del puntuale pagamento dei loro crediti.

Gli indicatori principali, presi a riferimento quali adeguati coefficienti di copertura del debito, sono i seguenti:

DSCR (Debt Service Cover Ratio)

Questo indicatore è pari al rapporto, calcolato per ogni dato periodo dell'orizzonte temporale previsto per la durata dei finanziamenti, fra il flusso di cassa operativo generato dal progetto e il servizio del debito, comprensivo di quota capitale e quota interessi. In ognuno degli esercizi della fase operativa, ad eccezione del periodo di costruzione, le risorse finanziarie generate dal progetto devono essere in grado di coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori.

$$DSCR = \frac{FCD_t}{I_t + C_t}$$

LLCR (Loan Life Cover Ratio)

Il LLCR rappresenta il quoziente tra la somma attualizzata dei flussi di cassa operativi tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito incrementata dall'eventuale riserva di cassa per il servizio del debito e il debito allo stesso istante di valutazione.

Dunque esso rappresenta un indice dinamico che tiene conto dell'andamento dei flussi di cassa operativi disponibili per il servizio del debito per tutta la durata residua del debito stesso.

$$LLCR = \frac{\sum_{t=1}^m \frac{FCD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Presentazione di proposta progettuale mediante finanza di progetto (project financing) nei servizi ex art. 183 del d.lgs. 50/2016, per la riqualificazione ambientale area industriale "ex Brichette", adeguamento immobili e concessione servizio di smaltimento nel bacino con ripristino area esterna.

RIEPILOGO INDICATORI

INDICI DI REDDITIVITA'

TIR	3,27%
WACC	3,25%
VAN	389

INDICI DI BANCABILITA'

DSCR medio	1,11
DSCR minimo	0,37
LLCR medio	1,31
LLCR minimo	1,06

CONCLUSIONI

Dall'analisi preliminare, effettuata sulla base dei dati forniti dall'Amministrazione, emerge che l'iniziativa presenta un equilibrio economico-finanziario tale da consentire l'ipotesi di un'operazione di project financing; gli indicatori di bancabilità sono tipici di operazioni similari.

IMPRESA DUCI S.R.L.
LAVORI EDILI
Via dei Natali, 5 - Tel. 0346.51124
24026 VILMINORE DI SCALVE (BG)
Cod. Fisc. e Partita IVA: 02583510165

Vilminore di Scalve, 30 giugno 2021