

## COMUNE DI NOVI LIGURE



### PROJECT FINANCING

ai sensi del D.Lgs 163/06

### Attuazione P.A.E.S.

---

## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

---



Rev. 00

30 GIU. 2015

## Comune di Novi Ligure



### Progetto Gestione Calore Pubblico

#### Piano economico e finanziario

Interventi di adeguamento e ottimizzazione  
della gestione calore nel territorio comunale in attuazione del  
Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES)



#### Indice

1. Introduzione
2. Profilo del Promotore
3. Descrizione del Progetto
4. Analisi tecnico-economica
5. Proiezioni economiche e finanziarie
6. Analisi SWOT
7. Conclusioni

#### Allegati

- (A) Analisi dei bilanci di ACOSÌ
- (B) Prospetto di sintesi economica del Progetto
- (C) Proiezioni economiche e finanziarie
- (D) Documentazione fotografica

<u>Rev.</u>	<u>Data</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Em.</u>	<u>Appr.</u>
1.3	26 giugno 2015	Revisione finale	AGG	RTR
1.1	23 giugno 2015	Revisione generale	AGG	RTR
1.0	18 giugno 2015	Revisione generale	AGG	RTR

## **1. INTRODUZIONE**

### **1.1 Premesse e scopo del documento**

La presente relazione ha per oggetto la definizione del Piano Economico e Finanziario del progetto "Gestione Calore" (nel seguito: "Progetto") che ACOSì S.r.l. (nel seguito: ACOSì o Società) del Gruppo ACOS intende promuovere in regime di Project Financing al servizio del territorio del Comune di Novi Ligure, in attuazione di una porzione degli interventi che definiti dai documenti di pianificazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

### **1.2 Il Progetto**

ACOSì intende proseguire nell'attività di gestione calore degli edifici pubblici del Comune di Novi Ligure, presentando al contempo al Comune una proposta di progetto integrato che prevede un complesso di investimenti finalizzati al raggiungimento degli obiettivi del PAES nei seguenti ambiti:

- Efficientamento della gestione calore in 10 tra gli edifici comunali sopra menzionati
- Impianto e rete di teleriscaldamento
- Illuminazione interna degli edifici pubblici
- Progetti di formazione.

Le opere realizzate riguardano la messa a norma, la riqualificazione tecnologica a forte risparmio energetico, il risanamento impiantistico ed il risanamento edile.

La proposta si colloca nell'ambito della programmazione formalmente approvata dal Comune di Novi Ligure in relazione agli obiettivi imposti dal Protocollo di Kyoto, integrandola e migliorandola.

Pertanto essa si può collocare nell'ambito di applicazione dell'art. 153 del D.lgs. 163/2006 relativo alla Finanza di Progetto, andando a costituire – laddove approvata dal Comune – la base per l'indizione di una gara pubblica per l'affidamento dei servizi.

### **1.3 Riferimenti normativi per la finanza di progetto**

Il "Project Financing" costituisce un modello per il finanziamento e la realizzazione di opere pubbliche. L'operazione di "project finance" si configura come un'operazione di finanza strutturata in cui entità e durata del finanziamento dipendono dall'esistenza di flussi di cassa sufficienti a ripagare i costi di gestione e del servizio del debito durante la vita operativa del progetto.

La disciplina sulla finanza di progetto – disciplinata originariamente dall'art. 37-bis della Legge 109/1994 e successivamente dall'art. 153 del D.lgs. 163/2006 – viene completamente rivista dal D.lgs. 152/2008 che con l'integrale riscrittura dell'art. 153 del Codice degli Appalti Pubblici e assieme all'abrogazione degli artt. 154 e 155, ha completamente ridefinito l'iter procedimentale del project financing, delineando più schemi di procedimento unitari, esplicitamente individuati come modalità di affidamento delle concessioni di lavori pubblici o di pubblica utilità alternative a quella "ordinaria" disciplinata dall'art. 143.

### **1.4 Definizioni e abbreviazioni**

Per comodità di riferimento riportiamo alcune definizioni ed abbreviazioni, alcune delle quali di origine inglese, che sono state in alcuni casi utilizzate nel presente documento:

CapEx	Capital Expenditure (valore dell'investimento)
CT	Centrale Termica
GG	Gradi Giorno (cfr. paragrafo 2.6)

IRR	tasso interno di rendimento
k	migliaia
M o MM	milioni
M Cal	Megacalorie
mc	metro cubo
MWh <sub>t</sub>	Megawattora termico
MWh <sub>e</sub>	Megawattora elettrico
Nm <sup>3</sup>	normal metro cubo
Sm <sup>3</sup>	metro cubo standard
W	watt (unità di misura della potenza elettrica)

## **2. PROFILO DEL PROMOTORE**

### **2.1 Origini e proprietà**

ACOSì è detenuta dal socio unico ACOS S.p.A., con un capitale sociale di €90mila.

ACOS S.p.A. è la holding industriale del gruppo multi-utility pubblico controllato dal Comune di Novi Ligure, da altri 20 comuni della provincia di Alessandria e da Iren Emilia S.p.A., che opera prevalentemente nei settori dell'energia, del gas, dell'acqua e dell'ambiente.

### **2.2 Attività**

ACOSì svolge le seguenti attività:

- la stipula di contratti di gestione calore e servizi energetici integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi prodotti sia con impianti propri che con impianti di proprietà di terzi
- gestione, studio, progettazione, costruzione, installazione, assistenza, esercizio e manutenzione di impianti di teleriscaldamento, cogenerazione, condizionamento, refrigerazione e ventilazione sia civili che industriali
- studio, progettazione, costruzione, assistenza, esercizio, gestione e manutenzione di impianti di distribuzione di acqua e gas per la produzione di energia e calore
- lavorazione e trasformazione di sostanze combustibili
- fornitura di calore e raffreddamento in qualsiasi forma
- assunzione di appalti per l'esecuzione delle prestazioni per la fornitura degli impianti e dei prodotti trattati dalla Società.

### **2.3 Bilanci di ACOSì**

I dati di bilancio di ACOSì degli ultimi tre anni sono riportati nell'Allegato A.



### 3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

#### 3.1 Il Progetto in sintesi

Il Progetto, le cui premesse sono state riferite nell'introduzione, prevede l'attuazione di una serie di interventi volti ad efficientare e migliorare la gestione energetica in una serie di edifici pubblici e privati, in attuazione del PAES approvato dal Comune di Novi Ligure.

Gli interventi previsti sono suddivisi in quattro segmenti e sono riassunti nella seguente tabella:

Segmento	Rif.	Descrizione	Intervento	CapEx [k€]	IVA [k€]		Spese tecniche [k€]	cassa prev. + IVA [k€]	
Privati	PR01	Realizzazione centrale e rete TLR - via P.Isola	Rete + CT	500	22%	110	120	4+22%	32
Pubblico			"add-on privati"	1,620	22%	356			
Privati	PR02	Realizzazione centrale e rete TLR - via Crispi	Rete + CT	1,702	22%	374	200	4+22%	54
Pubblico			"add-on privati"	680	22%	150			
Privati		Rifacimento CT per TLR - via Crispi	Sottostazione	668	10%	67			
Privati		<b>TOTALE PRIVATI</b>		<b>5,170</b>		<b>1,057</b>	<b>320</b>		<b>95</b>
Pubblico	PU01	Museo Polo - Gruppo Frigo	Gruppo frigo	60	22%	13	3	4+22%	1
Pubblico	PU02	Palazzo Pallavicini	Serramenti e contabilizzatori	280	10%	28	15	4+22%	4
Pubblico	PU03	Palazzo Dellepiane	Bussola e PDC	50	10%	5	5	4+22%	1
Pubblico	PU04	Scuola Zucca	Coib. Sottotetto	80	10%	8	6	4+22%	2
Pubblico	PU05	Scuola Boccardo	Coib. Sottotetto	155	10%	16	8	4+22%	2
Pubblico	PU06	Asilo Robotti	CT	40	10%	4	3	4+22%	1
Pubblico	PU07	Asilo Buozi	CT	50	10%	5	3	4+22%	1
Pubblico	PU08	Scuola Solferino	CT	40	10%	4	3	4+22%	1
Pubblico	PU09	Asilo Pieve	CT	30	10%	3	4	4+22%	1
Pubblico	PU10	Centro Anziani	CT	20	10%	2	3	4+22%	1
Pubblico		<b>TOTALE PUBBLICO</b>		<b>805</b>		<b>88</b>	<b>53</b>		<b>14</b>
Elettrico	IE01	Illuminazione interna edifici pubblici	LED	220	10%	22	5	4+22%	1
Elettrico		<b>TOTALE ELETTRICO</b>		<b>220</b>		<b>22</b>	<b>5</b>		<b>1</b>
Formazione	FO01	Corsi Formazione Dirigenti PA		10	22%	2			
Formazione	FO02	Incontri con scuole		20	22%	4			
Formazione	FO03	Corsi Formazione Uffici Tecnici PA		10	22%	2			
Formazione	FO03	Corsi Formazione Amministratori		5	22%	1			
Formazione	FO05	Parco Energia		100	22%	22			
Formazione		<b>TOTALE FORMAZIONE</b>		<b>145</b>		<b>32</b>			
		<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>6,340</b>		<b>1,199</b>	<b>378</b>		<b>110</b>

#### 3.2 Descrizione degli interventi

##### 3.2.1 Segmento "Privati"

###### PR01 – Centrale e rete teleriscaldamento "Museo" (via P. Isola)

Questa porzione di progetto prevede la realizzazione di una centrale termica da 3,0 MW<sub>t</sub> alimentata a metano, in grado di erogare 13,5 GWh<sub>t</sub> all'anno di cui 7 GWh<sub>t</sub> nel periodo invernale (corrispondenti al fabbisogno attuale delle utenze considerate), costituita da nr. 3 gruppi termici da 912 kW, nr. 1 gruppo centrale di cogenerazione modulare con potenza massima di modulare con potenza massima di 300 kW<sub>e</sub> e 390 kW<sub>t</sub> alimentato a gas, N°1 impianto di accumulo termico da 500 kW<sub>t</sub> ed equipaggiata con N°2 pompe di calore geotermiche da 120, kW<sub>t</sub> cad.

## PR02 – Centrale e rete teleriscaldamento via Crispi

Questa porzione di progetto prevede la realizzazione di un impianto (cogeneratore + caldaia + pompa di calore) alimentato a metano da realizzare all'interno di un nuovo edificio, in grado di erogare ca. 7 GWh<sub>t</sub> nel periodo invernale (corrispondenti al fabbisogno delle utenze considerate)

### 3.2.2 Segmento "Pubblici"

Gli interventi programmati negli edifici pubblici corrispondono ad alcuni degli interventi previsti nel PAES<sup>1</sup> e consistono di vari interventi sui serramenti, sulle centrali termiche e sulla coibentazione degli edifici e nell'adozione di un gruppo frigorifero nel Museo Polo.

L'insieme degli interventi è finalizzato a garantire al Comune di Novi Ligure un risparmio sulla bolletta energetica ed al contempo ripagare ACOSÌ per il servizio svolto.

### 3.2.3 Segmento "Elettrico"

ACOSÌ intende rimpiazzare progressivamente nelle scuole pubbliche i corpi illuminanti esistenti con lampade a basso consumo con tecnologia LED (aventi una durata attesa non inferiore a 30 anni per un utilizzo pari a 2.300 h/anno).

L'intervento riguarda nr. 12 plessi scolastici di proprietà comunale, con la sostituzione di 1.400 lampade fluorescenti con 1.000 lampade a Led, con un costo complessivo di €220mila (inclusa la posa).

### 3.2.4 Segmento "Formazione"

Gli interventi di formazione e di sviluppo informatico previsti dal Progetto costituiscono un elemento importante ai fini del raggiungimento degli obiettivi del PAES (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile) del Comune di Novi Ligure.

## 3.3 Tempi di esecuzione

I tempi di realizzazione degli interventi descritti al paragrafo 3.2 sono definiti in modo tale da assicurare un equilibrio finanziario complessivo del progetto.

Nella definizione dei tempi si è assegnata la priorità agli interventi sugli edifici pubblici (PU01-PU10).

La distribuzione degli impegni è riassunta nella seguente tabella.

Rif.	Intervento	CapEx k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PR01	Centrale e rete TLR "Museo" pubblico	620	5%	30%	30%	25%	10%	
PR01	Centrale e rete TLR "Museo" privati	1,620	5%	30%	30%	25%	10%	
PR02	Centrale e rete TLR "Crispi" pubblico	2,322	5%	30%	30%	25%	10%	
PR02	Centrale e rete TLR "Crispi" privati	928	5%	30%	30%	25%	10%	
PU	Edifici pubblici	858	5%	88%	7%			
IE02	Illumin. edifici pubblici	225		70%	30%			
FO	Interventi di formazione	145		30%	70%			

<sup>1</sup> Alcune delle "schede" del PAES non inserite nel segmento "Pubblici" sono ricomprese negli interventi del raggruppamento PR02 (adozione del teleriscaldamento).



#### **4. ANALISI TECNICO-ECONOMICA**

Il dimensionamento dei diversi elementi del Progetto, descritti nel paragrafo 3, deriva dalle esigenze del territorio riscontrate da ACOSÌ nell'ambito dello svolgimento dei servizi di gestione calore nella città di Novi Ligure.

La dimensione degli interventi è stata commisurata alla sostenibilità finanziaria dell'iniziativa.

Per la realizzazione del Progetto, oltre alla concessione per il servizio di Gestione Calore ed negli edifici pubblici, ACOSÌ dovrà acquisire clienti privati da allacciare alla rete di teleriscaldamento.

Si assume che questa attività non presenti aspetti di criticità in quanto:

- ACOSÌ è riconosciuta localmente come operatore affidabile in virtù di un avviamento consolidato
- il vantaggio economico offerto ai nuovi clienti dall'allaccio alla rete è significativo e sufficiente a vincere eventuali resistenze.

I servizi calore o energia di ACOSÌ vengono fatturati ai clienti mediante l'applicazione di una quota fissa e di una quota variabile rapportata al consumo misurato in kWh o MCal sul quale si applica una tariffa che è rapportata al costo effettivo dell'energia mediante formule di adeguamento predefinite.

I servizi di gestione calore resi al Comune di Novi Ligure sono pagati senza prevedere una quota fissa, con una tariffa stabilita in €/GG.

#### **5. PROIEZIONI ECONOMICHE E FINANZIARIE**

##### **5.1 Assunzioni di base**

Le proiezioni economiche e finanziarie sviluppate tengono conto dei ricavi e dei costi ascrivibili al Progetto, indipendentemente dalle attività attualmente svolte da ACOSÌ.

##### **5.2 Sinergie**

Sono state escluse dalla valutazione, in prima approssimazione, eventuali sinergie derivanti dall'aumento della massa critica di lavoro per ACOSÌ.

Sono stati considerati oneri di struttura come indicato al paragrafo 4.2.12.

##### **5.3 Parametri economici e finanziari**

Le proiezioni economiche e finanziarie sono basate sugli elementi presentati nel paragrafo 4 e sui seguenti parametri economico/finanziari principali:

Vita economica complessiva:	30 anni
Terminal Value:	il valore terminale degli impianti è stato conservativamente assunto pari al valore residuo di libro dei cespiti
Inflazione:	non considerata
WACC	7% (rapporto D/E 70/30)

Il rimborso del debito è stato previsto fino a capienza del cash flow.

##### **5.4 Business Plan**

Le proiezioni economiche e finanziarie del Progetto sono riportate negli Allegati B e C, con riferimento alla sola gestione economica a favore del Comune di Novi Ligure, escludendo gli investimenti, i ricavi ed i costi associati al servizio di gestione calore reso a favore dei privati.

Le proiezioni tengono conto dei ricavi e dei costi ascrivibili agli interventi, così come descritti nel paragrafo 3.

### 5.5 Redditività del Progetto

Con riferimento alla sola gestione economica a favore del Comune di Novi Ligure, escludendo gli investimenti, i ricavi ed i costi associati al servizio di gestione calore reso a favore dei privati, i parametri di redditività del progetto sono:

- IRR 6,9%

Per il progetto completo invece, ovvero tenendo conto del servizio reso a favore dei privati, i parametri di redditività sono:

- IRR 12,2%

## 6. ANALISI SWOT DEL PROGETTO

### Punti di forza

- competenze ed esperienze tecniche di ACOSì
- marchio riconosciuto nel territorio

### Punti di debolezza

- incertezza sul costo del combustibile
- Incertezza sul fabbisogno termico degli edifici in relazione alle condizioni meteorologiche

### Opportunità

- Estensione futura della rete del teleriscaldamento per coprire nuove utenze

### Rischi

- Non individuati

## 7. CONCLUSIONI

Con lo sviluppo del Progetto il Promotore è in grado di consolidare l'attività di servizio calore a favore del Comune di Novi Ligure e di proseguire nello sviluppo dei servizi, coerentemente con la missione aziendale.

Il Comune di Novi Ligure, dall'altro canto, è in grado di conseguire i seguenti vantaggi:

- risparmio sulla bolletta energetica per il riscaldamento degli edifici pubblici
- introito di un canone di concessione e di diritti per l'occupazione del suolo
- attuazione del PAES
- sviluppo dell'economia territoriale.

BEN/RTR/AGG



# ALLEGATO (C) – Proiezioni economiche e finanziarie del Progetto

Unit	NPV	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>RICAVI TOTALI</b>																	
TLR Museo (pubblico)	768	0	0	18	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
TLR Museo - "Add-on" privati	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TLR Crispi (pubblico)	676	0	0	16	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
TLR Crispi - "Add-on" privati	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Canone ATC (case popolari)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifici pubblici	27,445	480	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
Altri ricavi e proventi (certificati verdi e TEE)	231	4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Variazione di lavori in corso su ordinazione	-																
<b>Totale ricavi</b>	<b>29,120</b>	<b>483</b>	<b>1,209</b>	<b>1,244</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>	<b>1,278</b>
<b>COSTI</b>																	
Combustibile (metano)	10,199	236	503	484	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
En. elettrica	786	0	0	19	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
Personale (manodopera)	2,078	25	54	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
Manutenzione impianti	-	0	5	45	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Imposte di consumo	-	0	0	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Gestione Parco Energia	646	0	0	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Diritti di esclusiva al Comune	110	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Canone di concessione al Comune	110	0	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Diritti di superficie	352	0	8	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Costi di struttura	2,184	36	91	93	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Altri oneri di gestione e imprevisti	2,581	9	20	71	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121
<b>Totale costi operativi</b>	<b>21,225</b>	<b>307</b>	<b>688</b>	<b>849</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>	<b>945</b>
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>7,895</b>	<b>176</b>	<b>521</b>	<b>395</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>	<b>333</b>
<b>Subtotale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>3,944</b>	<b>15</b>	<b>43</b>	<b>107</b>	<b>150</b>	<b>175</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>185</b>
<b>Margine operativo netto (EBIT)</b>	<b>3,951</b>	<b>161</b>	<b>479</b>	<b>288</b>	<b>182</b>	<b>158</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>
<b>Flusso di cassa</b>																	
Utile netto	2,170	108	298	151	70	52	50	55	60	66	71	76	82	85	83	86	92
Ammortamenti	3,944	15	43	107	150	175	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	182
<b>Totale cassa dalle attività operative</b>	<b>6,113</b>	<b>122</b>	<b>340</b>	<b>258</b>	<b>220</b>	<b>227</b>	<b>235</b>	<b>240</b>	<b>245</b>	<b>250</b>	<b>255</b>	<b>261</b>	<b>266</b>	<b>269</b>	<b>270</b>	<b>277</b>	<b>274</b>
Centrale e rete TLR "Museo" pubblico	-	671	-186	-186	-155	-62	0	0	0	0	0	0	0	-62	0	0	0
Centrale e rete TLR "Museo" privati	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrale e rete TLR "Crispi" pubblico	-	2,507	-697	-697	-591	-232	0	0	0	0	0	0	0	0	-232	0	0
Centrale e rete TLR "Crispi" privati	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifici pubblici	-	824	-755	-60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Illumin. edifici pubblici	-	215	-158	-68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interventi di formazione	-	137	0	-102	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Credito d'imposta maturato su investimenti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale esborsi per investimenti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale esborsi per investimenti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Variazione capitale circolante commerciale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale CapEx and change of inventories</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
TFR	41	0	0	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Rimborso quote mutuo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale cassa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Finanziamento da banche	2,166	47	1,218	605	367	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento da azionisti	928	20	522	259	157	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Terminal value</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Project cash flow</b>	<b>2,477</b>	<b>-66</b>	<b>-1,460</b>	<b>-798</b>	<b>-448</b>	<b>1</b>	<b>296</b>	<b>294</b>	<b>292</b>	<b>289</b>	<b>287</b>	<b>284</b>	<b>282</b>	<b>218</b>	<b>49</b>	<b>280</b>	<b>277</b>
<b>Cash flow degli azionisti</b>	<b>1,241</b>	<b>88</b>	<b>-224</b>	<b>-108</b>	<b>-67</b>	<b>33</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>66</b>	<b>71</b>	<b>76</b>	<b>82</b>	<b>85</b>	<b>83</b>	<b>86</b>	<b>92</b>

RICAVI TOTALI		Unit	NPV	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
TLR Museo (pubblico)		€	768	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
TLR Museo - "Add-on" privati		€	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TLR Crispi (pubblico)		€	676	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
TLR Crispi - "Add-on" privati		€	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Canone ATC (case popolari)		€	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifici pubblici		€	27.445	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Altri ricavi e proventi (certificati verdi e TEE)		€	231	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Variazione di lavori in corso su ordinazione		€	-																
Totale ricavi		€	29.120	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278	1.278
COSTI		Unit	NPV	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Combustibile (metano)		€	10.199	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
En. elettrica		€	786	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
Personale (manodopera)		€	2.078	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
Manutenzione impianti		€	-	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Imposte di consumo		€	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Gestione Parco Energia		€	646	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Diritti di esclusiva al Comune		€	114	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Canone di concessione al Comune		€	110	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Diritti di superficie		€	352	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Costi di struttura		€	2.184	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Altri oneri di gestione e imprevidi		€	2.581	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121
Totale costi operativi		€	21.225	945	945	945	945	945	945	945	945	945	945	945	945	945	945	945	945
Margine operativo lordo (EBITDA)		€	7.895	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333	333
Subtotale ammortamenti e svalutazioni		€	3.944	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
Margine operativo netto (EBIT)		€	3.951	150	150	150	150	150	150	150	148	141	141	141	141	141	141	141	141
Oneri finanziari		€	488	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Utile ante imposte (EBT)		€	3.463	148	148	148	148	148	148	148	146	138	138	138	138	138	138	138	138
IRES		€	952	41	41	41	41	41	41	41	40	38	38	38	38	38	38	38	38
Deduzione crediti tributari da investimenti		€	-																
Altre imposte (IRAP e assimilabili)		€	341	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Utile netto		€	2.170	92	92	92	92	92	92	92	91	85	85	85	85	85	85	85	85
Flusso di cassa		Unit	NPV	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046
Utile netto		€	2.170	92	92	92	92	92	92	92	91	85	85	85	85	85	85	85	85
Ammortamenti		€	3.944	182	182	182	182	182	182	182	184	192	192	192	192	192	192	192	192
Totale cassa dalle attività operative		€	6.113	274	274	274	274	274	274	274	275	278	278	278	278	278	278	278	278
Centrale e rete TLR "Museo" pubblico		€	-	671	0	0	0	0	0	-62	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrale e rete TLR "Museo" privati		€	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrale e rete TLR "Crispi" pubblico		€	-	2.507	0	0	0	0	0	0	-232	0	0	0	0	0	0	0	0
Centrale e rete TLR "Crispi" privati		€	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edifici pubblici		€	-	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Illumin. edifici pubblici		€	-	215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interventi di formazione		€	-	137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito d'imposta maturato su investimenti		€	-																
Totale esborsi per investimenti		€	-	4.355	0	0	0	0	0	-62	-232	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione capitale circolante commerciale		€	-	259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Capex and change of inventories		€	-	4.609	0	0	0	0	0	-62	-232	0	0	0	0	0	0	0	0
TFR		€	41	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Rimborso quote mutuo		€	-	1.843	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale cassa		€	-	261	278	278	274	274	274	212	43	278	278	278	278	278	278	278	278
Finanziamento da banche		€	2.166	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento da azionisti		€	928	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terminal value		€	-																
Project cash flow		€	2.477	277	277	277	277	277	277	215	45	280	280	280	280	280	280	280	280
Cash flow degli azionisti		€	1.241	92	92	92	92	92	92	92	91	85	85	85	85	85	85	85	85



**ALLEGATO (D) – Documentazione fotografica**



Polo fieristico



Museo dei campionissimi



Teatro ILVA



Circolo ILVA



Liceo Amaldi



Scuola Boccardo