

Spett.le

SIRAM S.p.A.
Via Anna Mozzoni, 12
20152 Milano (MI)

Milano, 20 maggio 2021

Oggetto: Lettera di asseverazione del Piano Economico Finanziario relativo alla "PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 D.LGS. N. 50/2016 AFFERENTE AL SERVIZIO DI ENERGIA TERMICA ED ELETTRICA E ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI DEL COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI (PC)".

Egregi Signori,

con riferimento alla documentazione che ci è stata trasmessa da SIRAM S.p.A. (il "**Proponente**") relativa alla proposta di partenariato pubblico-privato, ai sensi dell'Art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016, avente ad oggetto "PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 D.LGS. N. 50/2016 AFFERENTE AL SERVIZIO DI ENERGIA TERMICA ED ELETTRICA E ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI DEL COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI (PC)", (il "**Progetto**"),

PREMESSO CHE

- A. il Proponente ha predisposto un Piano Economico Finanziario (il "**PEF**") relativo al Progetto - che si allega alla presente - formulato secondo la procedura del project financing ad iniziativa privata, sulla base di quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 180 e 183, c. 15, D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., recante "Il Codice dei contratti pubblici";
- B. il Proponente ha sottoposto il PEF a Bper Banca S.p.A. (di seguito anche "**BPER**") per il rilascio di una dichiarazione di asseverazione ai sensi del predetto art. 183, del D.lgs. n. 50/2016;
- C. la scrivente BPER è un istituto di credito italiano Capogruppo del Gruppo BPER Banca, avente sede legale e direzione in via San Carlo 8/20 - 41100 Modena, Codice Fiscale e iscrizione nel registro delle imprese n. 01153230360, Gruppo IVA Banca n. 03830780361, codice ABI 5387.6 e iscritta all'Albo delle Banche al n. 4932;
- D. in tale ambito la presente lettera di asseverazione del PEF verrà presentata agli uffici competenti.

TUTTO CIÒ PREMESSO

BPER assevera l'allegato Piano Economico Finanziario, predisposto dal Proponente, attestandone la coerenza nel suo complesso, tenuto conto:

- che il piano è stato elaborato dal Proponente e completato nel corso del mese di Maggio 2021 e che gli *input* previsionali sono conformi alle informazioni disponibili in tale periodo;
- della durata della concessione pari a 15 anni;
- della tempistica prevista dal Proponente per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- del costo complessivo del Progetto indicato dal Proponente;
- dei costi/ricavi e dei tempi previsti dal Proponente e dei conseguenti flussi di cassa generati dal Progetto;
- delle condizioni riscontrabili mediamente sui mercati finanziari con riferimento a progetti aventi caratteristiche similari.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, BPER si è basata su dati, informazioni e documentazione relativi al Progetto forniti dal Proponente (criteri, assunzioni, stime concernenti i ricavi, i costi di gestione e gli investimenti) che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità. Pertanto con la presente BPER non esprime alcun giudizio di congruità relativamente agli stessi.

Il Proponente 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 a BPER ai fini della redazione del presente documento.

La presente lettera di asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che:

- BPER non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- la presente lettera di asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Inoltre, il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte di BPER al finanziamento del Progetto.

Con i nostri migliori saluti.

BPER Banca S.p.A.

Allegato: Piano Economico - Finanziario del Progetto (Conto Economico, Stato Patrimoniale, Rendiconto Finanziario e principali indicatori) fornito dal Proponente.

Allegato: Piano Economico Finanziario del Progetto (Conto Economico, Stato Patrimoniale, Rendiconto Finanziario e Principali Indicatori) elaborato dal Proponente

Conto Economico

Conto Economico - Dati in Euro	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15
Totale Fatturato netto	320.932	322.270	323.614	324.965	326.323	327.687	329.058	330.437	331.822	333.214	334.613	336.019	337.432	338.852	340.279
Costi di gestione	(249.067)	(231.284)	(232.441)	(233.603)	(234.771)	(235.945)	(237.124)	(238.310)	(239.502)	(240.699)	(241.903)	(243.112)	(244.328)	(245.549)	(246.777)
Oneri diversi di gestione	(24.685)	(24.808)	(24.932)	(25.057)	(25.182)	(25.308)	(25.435)	(25.562)	(25.690)	(25.818)	(25.947)	(26.077)	(26.208)	(26.339)	(26.470)
Totale costi operativi	(273.752)	(256.093)	(257.373)	(258.660)	(259.953)	(261.253)	(262.559)	(263.872)	(265.191)	(266.517)	(267.850)	(269.189)	(270.535)	(271.888)	(273.247)
EBITDA	47.180	66.177	66.241	66.305	66.369	66.434	66.499	66.565	66.630	66.696	66.763	66.830	66.897	66.964	67.032
Margine EBITDA	14,70%	20,53%	20,47%	20,40%	20,34%	20,27%	20,21%	20,14%	20,08%	20,02%	19,95%	19,89%	19,83%	19,76%	19,70%
Ammortamenti su investimenti	0	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)	(48.648)
Ammortamenti contribuito	0	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996	7.996
Ammortamento costi capitalizzati	0	(3.622)	(3.622)	(3.622)	(3.622)	(3.622)	(3.622)	(3.622)	(3.622)	(3.622)	(3.622)	(3.622)	(3.622)	0	0
EBIT	47.180	21.903	21.967	22.031	22.096	22.160	22.226	22.291	22.357	22.423	22.489	22.556	22.623	26.312	26.380
Margine EBIT	14,70%	6,80%	6,79%	6,78%	6,77%	6,76%	6,75%	6,75%	6,74%	6,73%	6,72%	6,71%	6,70%	7,77%	7,75%
Oneri finanziari su Senior Facility	0	(16.617)	(12.655)	(11.531)	(10.372)	(9.178)	(7.946)	(6.706)	(5.438)	(4.138)	(2.805)	(1.439)	(38)	0	0
Oneri finanziari su VAT Facility	0	(3.725)	(3.725)	(1.863)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri Finanziari su finanziamento sod	0	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(3.366)	(1.428)	0
Risultato ante imposte	47.180	(6.655)	(2.629)	422	3.508	4.767	6.064	7.370	8.704	10.070	11.469	12.902	19.219	24.884	26.380
Imposte sul reddito	(14.464)	(920)	(923)	(925)	(928)	(931)	(2.248)	(2.705)	(3.028)	(3.358)	(3.697)	(4.044)	(5.563)	(7.077)	(7.439)
Risultato netto	32.716	(7.575)	(3.551)	(503)	2.580	3.837	3.816	4.665	5.676	6.711	7.772	8.858	13.656	17.807	18.941

Allegato: Piano Economico Finanziario del Progetto (Conto Economico, Stato Patrimoniale, Rendiconto Finanziario e Principali Indicatori) elaborato dal Proponente

Stato Patrimoniale

Stato Patrimoniale - Dati in Euro	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15
Crediti Commerciali	52.756	64.631	64.900	65.171	65.443	65.717	65.992	66.268	66.546	66.825	67.106	67.388	67.671	67.956	68.242
Debiti Commerciali	(54.900)	(51.359)	(51.616)	(51.874)	(52.133)	(52.394)	(52.656)	(52.919)	(53.184)	(53.450)	(53.717)	(53.985)	(54.255)	(54.527)	(54.799)
IVA (credito)/debito	29.700	(2.393)	(2.396)	(2.398)	(2.400)	(2.403)	(2.405)	(2.407)	(2.410)	(2.412)	(2.414)	(2.417)	(2.419)	(2.422)	(2.424)
CCN	27.556	10.878	10.889	10.899	10.910	10.921	10.931	10.942	10.953	10.964	10.975	10.986	10.997	11.008	11.019
IVA su investimenti	149.019	149.019	149.019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opere di riqualificazione/investimenti	681.070	632.422	583.774	535.126	486.478	437.831	389.183	340.535	291.887	243.239	194.591	145.944	97.296	48.648	0
Contributo	0	(103.950)	(95.954)	(87.958)	(79.962)	(71.966)	(63.969)	(55.973)	(47.977)	(39.981)	(31.985)	(23.989)	(15.992)	(7.996)	0
Capitalizzazione costi	43.465	39.843	36.221	32.599	28.977	25.355	21.732	18.110	14.488	10.866	7.244	3.622	0	0	0
Attivo Fisso Netto	724.535	568.314	524.041	479.767	435.493	391.219	346.946	302.672	258.398	214.125	169.851	125.577	81.303	40.652	0
DSRA	74.570	74.570	74.570	74.570	74.570	74.570	74.570	74.570	74.570	74.570	74.570	74.570	0	0	0
Capitale Investito Netto	975.679	802.781	758.518	565.236	520.973	476.710	432.447	388.184	343.921	299.658	255.395	211.132	92.300	51.659	11.019
Cassa e liquidità	(0)	(10.000)	(13.130)	(18.138)	(25.022)	(16.898)	(16.609)	(16.519)	(15.580)	(16.524)	(19.128)	(20.412)	(21.383)	(18.485)	(24.830)
Finanziamento soci	228.183	205.382	205.382	205.382	205.382	205.382	205.382	205.382	205.382	205.382	205.382	205.382	84.157	35.709	0
Linea di debito Senior	555.761	423.239	385.657	346.905	306.946	265.744	224.274	181.866	138.387	93.811	48.112	1.263	0	0	0
Linea IVA	149.019	149.019	149.019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PFN	932.963	767.640	726.928	534.149	487.306	454.228	413.047	370.729	328.189	282.670	234.366	186.233	62.773	17.225	(24.830)
Capitale sociale SPV	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
Reserve	0	31.080	23.505	19.954	19.451	21.902	10.525	7.399	5.455	3.731	4.988	9.028	12.899	17.527	22.435
Riserva legale	0	1.636	1.636	1.636	1.636	1.765	1.957	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Risultato Netto	32.716	(7.575)	(3.551)	(503)	2.580	3.837	3.816	4.665	5.676	6.711	7.772	8.858	13.656	17.807	18.941
Dividendi	0	0	0	0	0	(15.022)	(6.898)	(6.609)	(7.399)	(5.455)	(3.731)	(4.988)	(9.028)	(12.899)	(17.527)
Patrimonio Netto	42.716	35.141	31.590	31.087	33.667	22.482	19.399	17.455	15.731	16.988	21.029	24.899	29.527	34.435	35.849
Fonti di Finanziamento	975.679	802.781	758.518	565.236	520.973	476.710	432.447	388.184	343.921	299.658	255.395	211.132	92.300	51.659	11.019

Allegato: Piano Economico Finanziario del Progetto (Conto Economico, Stato Patrimoniale, Rendiconto Finanziario e Principali Indicatori) elaborato dal Proponente

Rendiconto Finanziario

Flussi di cassa - Dati in Euro	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16
EBIT	47.180	21.903	21.967	22.031	22.096	22.160	22.226	22.291	22.357	22.423	22.489	22.556	22.623	26.312	26.380	0
Ammortamenti	0	44.274	44.274	44.274	44.274	44.274	44.274	44.274	44.274	44.274	44.274	44.274	44.274	40.652	40.652	0
Imposte	(14.464)	(920)	(923)	(925)	(928)	(931)	(2.248)	(2.705)	(3.028)	(3.358)	(3.697)	(4.044)	(5.563)	(7.077)	(7.439)	0
NOPAT	32.716	65.257	65.318	65.380	65.441	65.503	64.251	63.860	63.603	63.338	63.066	62.786	61.334	59.887	59.593	0
Variazione CCN	(27.556)	16.677	(10)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	11.019
Flussi da gestione corrente	5.160	81.934	65.308	65.369	65.431	65.493	64.240	63.849	63.592	63.327	63.055	62.775	61.323	59.876	59.581	11.019
Variazione IVA su investimenti	(149.019)	0	0	149.019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capex	(681.070)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributo	0	111.946	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capex capitalizzazione costi	(43.465)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0
Flussi da gestione operativa	(868.394)	193.881	65.308	214.388	65.431	65.493	64.240	63.849	63.592	63.327	63.055	62.775	61.323	59.876	59.581	11.019
Variazione DSRA	(74.570)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74.570	0	0	0
Variazione Senior Facility	555.761	(132.522)	(37.582)	(38.753)	(39.959)	(41.201)	(41.470)	(42.409)	(43.479)	(44.575)	(45.699)	(46.850)	(1.263)	0	0	0
Variazione VAT Facility	149.019	0	0	(149.019)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari su Senior Facility	0	(16.617)	(12.655)	(11.531)	(10.372)	(9.178)	(7.946)	(6.706)	(5.438)	(4.138)	(2.805)	(1.439)	(38)	0	0	0
Oneri finanziari su VAT Facility	0	(3.725)	(3.725)	(1.863)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi post-Debt Service	(238.183)	41.016	11.346	13.222	15.099	15.114	14.825	14.734	14.675	14.614	14.551	14.486	134.592	59.876	59.581	11.019
Oneri Finanziari su finanziamento soci	0	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(8.215)	(3.366)	(1.428)	0	0
Variazione finanziamento sod	228.183	(22.801)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(121.226)	(48.447)	(35.709)	0
Variazione Patrimonio Netto	10.000	0	0	0	0	(15.022)	(6.898)	(6.609)	(7.399)	(5.455)	(3.731)	(4.988)	(9.028)	(12.899)	(17.527)	(35.849)
Variazione di cassa	0	10.000	3.130	5.007	6.884	(8.123)	(289)	(90)	(939)	944	2.605	1.283	972	(2.899)	6.346	(24.830)
Cassa finale	0	10.000	13.130	18.138	25.022	16.898	16.609	16.519	15.580	16.524	19.128	20.412	21.383	18.485	24.830	(0)

Allegato: Piano Economico Finanziario del Progetto (Conto Economico, Stato Patrimoniale, Rendiconto Finanziario e Principali Indicatori) elaborato dal Proponente

Principali Indicatori

TIR Progetto	5,44%
VAN Progetto	€ 20.833
TIR Equity	7,20%
VAN Equity	€ 0
DSCR medio *	1,30
DSCR minimo	1,30
LLCR medio *	2,05
LLCR minimo	1,51
Payback (anni)	10,1
Payback attualizzato (anni)	14,5
* Escluso ultimo anno	