



**Concessione del servizio di gestione, manutenzione, efficientamento energetico e riqualificazione degli impianti elettrici e di climatizzazione estiva ed invernale a servizio degli immobili e delle aree di pertinenza di Airgest Spa - Aeroporto Trapani**



**Relazione illustrativa al Piano Economico Finanziario**



Maggio 2020

Premessa	2
1. Durata della Concessione .....	2
1.1. Procedure Autorizzative e Tempi di Esecuzione dei Lavori .....	2
1.2. Costi di Costruzione .....	2
2. Inflazione.....	3
3. Copertura Finanziaria .....	3
4. caratteristiche finanziamenti bancari.....	3
4.1. Durata e modalità di rimborso dei finanziamenti .....	3
4.2. Condizioni .....	3
5. Assumptions Fiscali .....	4
5.1. Ammortamento .....	4
5.2. Imposte e Tasse .....	4
5.3. Imposta sul valore aggiunto.....	4
6. Tempi Medi di Incasso e Pagamento .....	4
7. Ricavi .....	4
8. Costi di Gestione .....	5
9. Principali Indici dell'iniziativa .....	5
Tabella 1: Conto economico .....	7
Tabella 2: Conto finanziario .....	7
Tabella 3: Stato patrimoniale .....	8

## PREMESSA

L'iniziativa ha per oggetto la Concessione del servizio di gestione degli impianti di condizionamento e dei lavori di riqualificazione ed efficienza energetica dell'Aeroporto di Trapani Airgest Spa, con la formula del Finanziamento Tramite Terzi (FTT).

Al fine di verificare la fattibilità dell'iniziativa è stato predisposto un piano economico-finanziario (di seguito il "Piano") le cui assunzioni sono di seguito riportate per fornire gli elementi necessari ad una chiara lettura del P.E.F. e delle risultanze che da esso emergono.

Il Piano è stato redatto sulla base dei principi contabili, delle norme esistenti in tema di legislazione fiscale e delle linee guida ANAC.

Tale schema prevede l'articolazione in tre tabelle come di seguito riportato:

- Tabella 1: Conto economico
- Tabella 2: Conto finanziario
- Tabella 3: Stato patrimoniale

I valori nel modello sono espressi in migliaia di euro.

## 1. DURATA DELLA CONCESSIONE

Il Piano Economico Finanziario è stato elaborato con decorrenza a partire dal 01/10/2021, data prevista per l'efficacia del Contratto di Concessione, e con termine previsto al 30/09/2033.

La durata complessiva della Concessione è pertanto di 12 anni di cui circa 12 mesi riferiti al periodo di progettazione/approvazione e di realizzazione delle opere.

### 1.1. PROCEDURE AUTORIZZATIVE E TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Il Piano è costruito sulla base della seguente tempistica:

Inizio Affidamento	1-ott-21
Affidamento	12,0 anni
Fine Affidamento	30-set-33
Inizio lavori	1-ott-21
Fine lavori	30-set-22

### 1.2. COSTI DI COSTRUZIONE

Il costo complessivo di realizzazione delle opere ammonta a euro 1.142,6 k€, al netto di IVA ed altri oneri. Il Piano Economico Finanziario è stato sviluppato ipotizzando 92,3 k€ riferiti a Progettazione, Direzione Lavori, collaudi, spese di gara e le restanti somme per lavori e apparecchiature.

## 2. INFLAZIONE

L'anno base di riferimento di tutte le grandezze è il 2019. I ricavi e i costi di gestione sono stati indicizzati al 1,50% annuo a partire dal 2020.

## 3. COPERTURA FINANZIARIA

Di seguito si riportano le principali caratteristiche delle fonti di copertura finanziaria previste nel Piano:

Sono state previste le seguenti linee di credito:

- *Linea base1* di 124 k€ destinata al finanziamento degli investimenti nell'anno 2021
- *Linea base2* di 676 k€ destinata al finanziamento degli investimenti nell'anno 2022
- *Linea Working Capital* di 133 k€ destinata al finanziamento delle fabbisogno del Capitale Circolante della fase di gestione.

È previsto, inoltre, un finanziamento tramite mezzi propri pari a 343 k€ che sarà versato in parallelo con il “tiraggio” della *Linea base 1 e 2*.

Inoltre, è previsto l'utilizzo del Factoring per la gestione del credito IVA che viene generato dallo “Split payment” dei ricavi.

## 4. CARATTERISTICHE FINANZIAMENTI BANCARI

### 4.1. DURATA E MODALITÀ DI RIMBORSO DEI FINANZIAMENTI

- *Linea Base1*: durata complessiva di 11 anni e 3 mesi con un periodo di rimborso 11. La *linea Base1* viene rimborsata a partire dal 1 gennaio 2022 secondo un piano di rimborso del tipo a rate costanti, nel 2021 vengono rimborsati solo gli oneri finanziari.
- *Linea Base2*: durata complessiva di 11 anni di rimborso di 11 anni. La *linea Base2* viene rimborsata a partire dal 1 gennaio 2022 secondo un piano di rimborso del tipo a rate costanti.
- *Linea Working Capital*: rimborsata totalmente, in un'unica rata, entro il 31 gennaio 2034 attraverso l'incasso dei crediti maturati nei confronti del Cliente.

### 4.2. CONDIZIONI

Si riportano di seguito i tassi di interesse previsti per il finanziamento:

- *Finanziamento “Linea Base1 e 2”*
  - periodo di esercizio: tasso di riferimento – IRS a 15 anni: 0%<sup>1</sup> + 3,75% di spread
- *Finanziamento “Working Capital”*
  - periodo di esercizio: tasso di riferimento – Euribor: 0,00% + 1,50% di spread

<sup>1</sup> Comprensivo di credit margin e SWAP margin.

## 5. ASSUMPTIONS FISCALI

### 5.1. AMMORTAMENTO

Per quanto riguarda la politica degli ammortamenti si è adottato sui beni reversibili il criterio finanziario a quote costanti.

### 5.2. IMPOSTE E TASSE

Il reddito della società è stato assoggettato, secondo la disciplina vigente, sia all'IRAP che all'IRES, applicando rispettivamente un'aliquota del 3,9% e del 24%.

### 5.3. IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

Per quanto riguarda l'IVA sono state assunte aliquote diverse sulla base delle tipologie di voce:

- Investimenti: aliquota del 22% sugli investimenti ;
- Ricavi di gestione: aliquota del 0%; (in quanto l'Aeroporto è in regime di Split Payment)
- Costi di gestione: aliquota del 22%.

## 6. TEMPI MEDI DI INCASSO E PAGAMENTO

Il Piano prevede una dilazione di 120 giorni su tutte le voci di ricavo verso l'Aeroporto.

Sui costi di gestione è ipotizzata una dilazione dei costi di personale di 30 giorni, di 45 giorni per i costi dell'energia elettrica e di 120 giorni per i costi dei servizi. Sui costi di costruzione non è prevista alcuna dilazione di pagamento.

## 7. RICAVI

Sono previste le seguenti voci di ricavo annuale relativo a:

- Canone Elettrico: 573,8 k€
- Canone Disponibilità: 100,0 k€

L'anno base previsto è il 2019.

Come già precedentemente evidenziato, è prevista nel Piano la rivalutazione annuale delle tariffe secondo un indice ipotizzato al 1,50% annuo dal 2020.



## 8. COSTI DI GESTIONE

E' stata ipotizzata una fornitura di energia elettrica pari a:

- 2.849,3 MWh/anno per il periodo prima degli interventi di efficientamento;
- 2.159,1 MWh/anno per gli anni a regime.

In particolare i risparmi di energia elettrica per i primi anni di gestione sono:

- 15,1% per l'anno 2022;
- 24,2% per l'anno 2023 e successivi

Relativamente agli impianti termici è prevista la riconversione da Gasolio ad Energia elettrica, pertanto a partire dall'anno 2022 e successivi i volumi di Gasolio saranno azzerati.

I costi legati alla manodopera, pari a 36,6 k€/anno, sono relativi alla manutenzione/gestione della commessa.

I costi legati ai materiali, pari a 41,5 k€/anno, sono relativi alla manutenzione ordinaria di sostituzione degli apparati, mentre quelli legati alla manutenzione specialistica e di terzi, pari a 45,5 k€/anno, alla manutenzione straordinaria delle apparecchiature.

Sono, inoltre, previsti 53,9 k€/anno relativi ai costi generali.

La struttura dei costi prevede una rivalutazione nel Piano secondo un indice ipotizzato al 1,50% annuo dal 2019.

## 9. PRINCIPALI INDICI DELL'INIZIATIVA

Il Piano presenta i seguenti indici di redditività:

- **TIRx progetto dopo le tasse:** Il valore di tale indicatore è pari a **7,2%**
- **VANx progetto dopo le tasse:** Il valore di tale indicatore è pari a **76k€**
- **WACC:** **6,0%**
- **Pay Back period:** **2030 anno**
- **Margine Operativo Lordo:** Il valore di tale indicatore è pari a **22,7%**
- **Margine Operativo Netto:** Il valore di tale indicatore è pari a **10,0%**
- **Risultato Netto:** Il valore di tale indicatore è pari a **4,9%**

Il Piano presenta i seguenti indici di bancabilità:

- **LLCR medio:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.5
- **LLCR minimo:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.4
- **DSCR medio:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.8
- **DSCR minimo:** Il valore di tale indicatore è pari a 1.3

**TABELLA 1: CONTO ECONOMICO**

Conto economico k€	Ott- Dic 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gen-Set 2033	TOTALE	
Canone Elettrico	147,8	600,0	609,0	618,1	627,4	636,8	646,4	656,1	665,9	675,9	686,0	696,3	530,1	7.795,9	
Canone Investimento	25,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	75,0	1.200,0	
<b>Ricavi</b>	<b>172,8</b>	<b>700,0</b>	<b>709,0</b>	<b>718,1</b>	<b>727,4</b>	<b>736,8</b>	<b>746,4</b>	<b>756,1</b>	<b>765,9</b>	<b>775,9</b>	<b>786,0</b>	<b>796,3</b>	<b>605,1</b>	<b>8.995,9</b>	
Combustibili	6,1	12,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,5	
Energia elettrica	110,3	383,9	350,5	355,3	360,3	365,2	370,3	375,5	380,7	386,0	391,4	396,8	301,8	4.527,9	
Manodopera	9,4	38,2	38,8	39,4	40,0	40,6	41,2	41,8	42,4	43,1	43,7	44,4	33,8	496,9	
Materiali	10,7	43,4	44,0	44,7	45,4	46,1	46,7	47,5	48,2	48,9	49,6	50,4	38,3	563,8	
Servizi specialistici e di terzi	11,7	47,6	48,3	49,0	49,8	50,5	51,3	52,0	52,8	53,6	54,4	55,2	42,0	618,2	
Costi generali	13,9	56,2	57,1	57,9	58,8	59,7	60,6	61,5	62,4	63,4	64,3	65,3	49,7	730,8	
<b>Costi</b>	<b>162,1</b>	<b>581,7</b>	<b>538,7</b>	<b>546,4</b>	<b>554,2</b>	<b>562,1</b>	<b>570,1</b>	<b>578,2</b>	<b>586,5</b>	<b>594,9</b>	<b>603,4</b>	<b>612,0</b>	<b>465,6</b>	<b>6.956,0</b>	
<b>MOL</b>	<b>10,7</b>	<b>118,3</b>	<b>170,3</b>	<b>171,7</b>	<b>173,2</b>	<b>174,7</b>	<b>176,3</b>	<b>177,8</b>	<b>179,4</b>	<b>181,0</b>	<b>182,6</b>	<b>184,3</b>	<b>139,5</b>	<b>2.039,9</b>	
<i>MOL %</i>														22,7%	
Ammortamenti	23,8	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	95,2	71,4	1.142,6	
<b>MON</b>	<b>-</b>	<b>13,1</b>	<b>23,1</b>	<b>75,1</b>	<b>76,5</b>	<b>78,0</b>	<b>79,5</b>	<b>81,1</b>	<b>82,6</b>	<b>84,2</b>	<b>85,8</b>	<b>87,4</b>	<b>89,1</b>	<b>68,1</b>	<b>897,3</b>
<i>MON %</i>														10,0%	
Interessi finanziari	6,6	32,0	29,7	27,4	25,0	22,5	19,8	17,1	14,3	11,4	8,4	5,2	2,0	221,5	
Factoring IVA	0,9	4,2	1,3	1,4	1,6	1,9	2,2	2,4	2,6	2,7	2,8	2,8	2,1	28,7	
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-</b>	<b>20,6</b>	<b>-</b>	<b>13,0</b>	<b>44,1</b>	<b>47,8</b>	<b>51,5</b>	<b>55,2</b>	<b>59,0</b>	<b>63,1</b>	<b>67,3</b>	<b>71,7</b>	<b>76,3</b>	<b>81,0</b>	<b>647,2</b>
Imposte	-	0,9	13,8	14,8	15,8	16,8	17,9	18,9	20,1	21,2	22,4	23,6	18,5	204,6	
<b>Risultato netto</b>	<b>-</b>	<b>20,6</b>	<b>-</b>	<b>13,9</b>	<b>30,3</b>	<b>33,0</b>	<b>35,7</b>	<b>38,4</b>	<b>41,2</b>	<b>44,1</b>	<b>47,2</b>	<b>50,5</b>	<b>53,9</b>	<b>45,4</b>	<b>442,6</b>
<i>Risultato netto %</i>														4,9%	

**TABELLA 2: CONTO FINANZIARIO**

Flussi di cassa k€	Ott- Dic 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gen-Set 2033	TOTALE
<b>FCF</b>	- 235,8	- 915,8	138,8	147,7	147,8	149,0	149,7	151,0	151,2	152,6	153,6	155,2	221,3	618,3
MOL	10,7	118,3	170,3	171,7	173,2	174,7	176,3	177,8	179,4	181,0	182,6	184,3	139,5	2.039,9
Factoring IVA	- 0,9	- 4,2	- 1,3	- 1,4	- 1,6	- 1,9	- 2,2	- 2,4	- 2,6	- 2,7	- 2,8	- 2,8	- 2,1	- 28,7
Investimenti	- 177,0	- 965,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 1.142,6
Variazione Capitale circolante	- 72,2	- 58,0	- 9,2	- 1,3	- 2,1	- 1,7	- 1,7	- 1,4	- 2,2	- 1,8	- 1,8	- 1,4	102,9	0,0
Imposte (su MON)	3,7	6,4	20,9	21,4	21,8	22,2	22,6	23,0	23,5	23,9	24,4	24,8	19,0	250,4
<b>FCF cumulato</b>	- 235,8	- 1.151,6	- 1.012,8	- 865,0	- 717,2	- 568,2	- 418,5	- 267,5	- 116,3	36,2	189,9	345,1	566,3	

**TABELLA 3: STATO PATRIMONIALE**

Stato patrimoniale k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Immobilizzazioni mat./immat.	153,2	1.023,5	928,3	833,1	737,9	642,7	547,5	452,3	357,1	261,8	166,6	71,4	0,0
Capitale circolante	72,2	130,2	139,5	140,7	142,8	144,5	146,2	147,6	149,8	151,6	153,5	154,9	52,0
Cassa	63,7	26,9	80,8	143,0	204,8	267,1	329,5	392,6	455,1	518,3	581,9	646,3	866,1
<b>Totale attività</b>	<b>289,1</b>	<b>1.180,6</b>	<b>1.148,6</b>	<b>1.116,9</b>	<b>1.085,5</b>	<b>1.054,3</b>	<b>1.023,3</b>	<b>992,4</b>	<b>962,0</b>	<b>931,8</b>	<b>902,0</b>	<b>872,7</b>	<b>918,1</b>
Capitale sociale	53,1	342,8	342,8	342,8	342,8	342,8	342,8	342,8	342,8	342,8	342,8	342,8	342,8
Risultato netto	-20,6	-13,9	30,3	33,0	35,7	38,4	41,2	44,1	47,2	50,5	53,9	57,4	45,4
Utili/Perdite portati a nuovo	-	-20,6	-34,6	-4,3	28,7	64,3	102,8	144,0	188,1	235,3	285,8	339,7	397,2
Debiti finanziari	256,7	872,4	810,1	745,4	678,3	608,7	536,5	461,6	383,9	303,2	219,5	132,7	132,7
<b>Totale passività</b>	<b>289,1</b>	<b>1.180,6</b>	<b>1.148,6</b>	<b>1.116,9</b>	<b>1.085,5</b>	<b>1.054,3</b>	<b>1.023,3</b>	<b>992,4</b>	<b>962,0</b>	<b>931,8</b>	<b>902,0</b>	<b>872,7</b>	<b>918,1</b>