



STAZIONE UNICA APPALTANTE (S.U.A.)

Via Forte Marghera n. 191 - 30173 Venezia - Mestre

pec: contratti.cittametropolitana.ve@pecveneto.it

S.U.A. per conto del Comune di Dolo Ve

PROCEDURA TELEMATICA APERTA PER LA CONCESSIONE, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO DI CUI ALL'ART. 183 DEL D.LGS. 50/2016, DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE DI DOLO (VE), COMPRESA LA FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, L'ADEGUAMENTO NORMATIVO E L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, NONCHE' GESTIONE/FORNITURE CIRCA LA MOBILITA' ELETTRICA, PER LA DURATA DI 20 ANNI. CIG: 8414293E3B.

VERBALE n. 15 del 14/4/2021

L'anno duemilaventuno, il giorno quattordici del mese di aprile (14/4/2021), alle ore quindici e quindici minuti (15.15) presso la sala Verde sita al piano I del Centro Servizi della Città Metropolitana di Venezia, in Via Forte Marghera n. 191, 30173 Mestre (VE), è riunita in seduta riservata, la commissione giudicatrice nominata con determinazione dirigenziale n. 2762 del 16/11/2020 e composta dal Presidente, ing. Raffaele Finazzi, funzionario P.O. dell'Area Lavori Pubblici Servizio Edilizia della Città metropolitana di Venezia, dai commissari dott. Walter Toniati e ing. Danillo Tomasella, professionisti incaricati dal Comune di Dolo. Il Presidente svolge anche la funzione di segretario verbalizzante in sostituzione della dipendente Pamela Sprigo, in servizio nella data odierna presso un altro Ufficio.

In sala è presente fisicamente il presidente ing. Raffaele Finazzi, mentre i due commissari Tomasella e Toniati sono connessi da remoto in modalità videoconferenza.

IL PRESIDENTE

- richiama i verbali di gara n. 1 del 27/11/2020, n. 2 del 3/12/2020, n. 3 del 12/1/2021, e n. 4 del 19/1/2021, n. 5 del 5/2/2021, n. 6 del 17/2/2021, n. 7 del 26/2/2021, n. 8 del 5/3/2021, n. 9 del 12/3/2021, n. 10 del 18/3/2021, n. 11 del 24/3/2021, n. 12 del 30/3/2021, n. 13 e n. 14 del 6/4/2021.
- ricorda che i lavori della commissione sono dedicati alla verifica di congruità e di coerenza del piano economico-finanziario presentato dell'operatore economico primo in graduatoria: Ranzato Impianti srl; tale verifica, come prescritto al paragrafo 21 del disciplinare di gara, viene effettuata congiuntamente al RUP del Comune di Dolo, l'ing. Francesco Dittadi;
- informa che il RUP Dittadi ha avvisato che arriverà più tardi.

LA COMMISSIONE

In attesa che arrivi il RUP procede ad esaminare la documentazione del PEF.

Alle ore 16.05 entra in sala il RUP del Comune di Dolo, ing. Francesco Dittadi.

LA COMMISSIONE, congiuntamente al RUP

in ordine al Piano economico finanziario e documenti connessi, prodotto dal concorrente RANZATO IMPIANTI S.r.l., classificatosi primo nella graduatoria di merito della gara, rileva quanto segue.

In base al Disciplinare di gara i concorrenti dovevano allegare, all'interno della loro offerta economica, tra l'altro, il piano economico-finanziario della concessione, asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, dell'art. 183 del Codice, presentato anche in formato elettronico (file Microsoft Excel), editabile, con l'indicazione delle formule di calcolo, in ossequio a quanto previsto nelle linee guida ANAC n. 9 approvate con delibera n. 318 del 28/03/2018.

Il Piano doveva contenere i seguenti elementi:

- convenienza economica
- margine di contribuzione
- reddito netto di commessa
- flussi di cassa e valutazione finanziaria
- valore attuale netto (VAN)
- tasso interno di rendimento (TIR)
- pay-back period.

Il PEF, secondo quanto indicato al cap. 3.3.4 del D.M. 28/03/2018, doveva altresì includere a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- o il costo della manodopera;
- o il costo degli oneri aziendali relativi alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro;
- o il costo per le spese tecniche;
- o il costo per la redazione dei documenti richiesti dalla procedura di aggiudicazione;
- o il costo degli interventi;
- o i costi relativi alla spesa energetica e alla gestione nella situazione ex ante e in quella ex post;
- o i tempi della realizzazione degli interventi;
- o la quantificazione della riduzione degli impatti ambientali, ed in particolare del risparmio energetico conseguibile;
- o la valutazione del periodo di ritorno degli investimenti;
- o il calcolo dei risparmi economici annuali per energia e manutenzione;

- le spese di cui all'art. 183 comma 9 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- il Piano di ammortamento relativo agli investimenti proposti nel progetto dall'impresa concorrente.

Nella precedente seduta pubblica del 6/4/2021, in cui era presente anche il RUP ing. Dittadi, la Commissione ha rilevato che, in sede di risposta ad uno specifico quesito, la stazione appaltante ha consentito ai concorrenti di produrre, anziché il piano economico finanziario in Excel in formato editabile, un elaborato recante la descrizione delle formule matematiche utilizzate nella predisposizione del piano stesso e che il concorrente Ranzato Impianti ha omesso di produrre il PEF in formato Excel ed ha, invece, presentato un documento contenente la descrizione delle formule di calcolo utilizzate.

La Commissione, passa ad esaminare la documentazione prodotta da RANZATO IMPIANTI S.r.l. e precisamente:

1. Allegato A – Elenco PT luce perimetro di concessione
2. Scheda ammortamenti “definitivo”
3. Relazione di accompagnamento al Piano economico finanziario
4. Asseverazione rilasciata da UNICA ASSEVERAZIONI S.r.l.
5. Circolare di Annuncio Handbook rilasciata da Project Financing Atena, società che ha curato il PEF contenente l'indicazione teorica delle formule matematiche per:
 - a. L'analisi di redditività (VAN di progetto pre e post tax; VAN per Azionista pre e post tax)
 - b. Pay Back Period di Progetto (pre e post tax); PAy Back dell'Azionista pre e post tax)
 - c. TIR di Progetto (pre e post tax); TIR per azionista (pre e post tax)
6. Dichiarazione/garanzia di Atena Società di Consulenza di Organizzazione e Informatica.¹

Dalla relazione di accompagnamento al Piano economico finanziario la Commissione ha potuto constatare che:

- la durata della concessione è di 20 anni

¹ La società opera sul mercato dal 1986, è BusinessPartner IBM, ed è specializzata nello sviluppo di soluzioni gestionali e dipartimentali per le organizzazioni che le hanno adottate. Essa ha sviluppato il software “Project Financing Atena” con obiettivo di eseguire l'analisi Strategica Economica, Finanziaria e Bancabilità di qualsiasi tipologia di investimento, sia in Asset che come nuova iniziativa, sia in ambito privato che in ambito PPP con la metodologia del Project Financing, verificando che ogni investimento possa ripagarsi in base ai flussi di cassa generati dall'investimento/iniziativa; Analisi Strategica Economica, Finanziaria e Bancabilità di qualsiasi azienda potendo importare i dati di bilancio fino a una certa data e da questa ipotizzare lo sviluppo degli investimenti futuri, Costi e Ricavi Operativi. Atena ha sviluppato il software “Project Financing Atena” garantendo, quanto segue: - Report prodotti da “Project Financing Atena” permettono una lettura esplicita della maggior parte dei dati esposti indipendentemente dall'aver la formula in chiaro. In particolare, i dati espressi nel Summary sono chiaramente esposti nel report degli Indicatori, ove sono indicati i numeratori e denominatori con i quali sono stati ottenuti, con dettaglio non solo annuale ma anche mensile; Certificazione degli algoritmi di calcolo utilizzati a programma. A questo proposito ogni algoritmo è espresso in chiaro sull'Handbook del programma. Si certifica inoltre che esso è riprodotto nel software esattamente secondo la formula indicata. In esso sono esplicitate le variabili che sono state utilizzate e come le stesse si legano le une alle altre; Atena, a richiesta, è disponibile a fornire la pagina di esplicitazione dell'algoritmo per gli usi richiesti.

- il costo degli investimenti ammonta ad € 1.742.528 per la realizzazione delle opere di riqualificazione tecnologica degli impianti (materiali e subappalti), per i costi di progettazione e spese tecniche;
- il costo della manodopera ammonta a complessivi € 1.281.277,00 (ben superiore al costo della manodopera indicato a base di gara), di cui € 267.110,00 sull'investimento iniziale ed € 1.014.167,00 per l'attività gestionale negli anni di durata del rapporto concessorio. Il costo della manodopera per il primo anno ammonta ad € 72.200,00 mentre dal secondo anno in poi la spesa si riduce ad € 45.263,00;
- Il valore della concessione, al netto della rivalutazione annua, ammonta ad € 6.096.420,00 derivante da un canone concessorio annuo di € 304.821,00, articolato come segue:

VOCI CHE COMPONGONO IL CANONE ANNUO			%
Componente energia	€ 63.091,00	costi per la fornitura di energia elettrica	20,70%
Componente gestione:	€ 121.904,50	costi per la gestione, conduzione e manutenzione degli impianti	39,99%
Componente investimenti	€ 119.825,50	costi per la realizzazione degli interventi di riqualificazione e adeguamento normativo	39,31%
SOMMANO	€ 304.821,00		100,00%

- il Concessionario tratterrà a proprio beneficio i titoli di efficienza energetica eventualmente ottenuti a seguito degli interventi di efficientamento nonché ogni altro contributo, e/o premio e/o agevolazione derivante dall'esecuzione dei lavori eseguiti;
- non è stata ipotizzata la costituzione della società di progetto;
- i costi amministrativi durante il primo anno di lavori essi ammontano ad € 21.767,00; dal secondo anno in poi si riducono ad € 404,00.²
- per le spese generali ed i costi dei materiali per la manutenzione ordinaria e straordinaria viene ipotizzato, rispettivamente, un importo annuo di € 34.063,00 ed € 19.920,00³;
- le fonti di finanziamento sono 3:
 - o *equity o capitale proprio* per la quota di € 800.000, importo che verrà versato interamente il primo anno per consentire di finanziare in parte gli investimenti
 - o *debito privilegiato* per la quota di € 1.609.531, per un tempo di tiraggio di due anni e il tempo di rimborso sono i successivi 16 anni; il mutuo verrà remunerato ad un tasso di interesse del 3% annuo e ripagato secondo un piano a rate costanti con periodicità bimestrale di rimborso;
 - o *autofinanziamento del progetto*, dal terzo anno in poi il progetto stesso è capace di autofinanziarsi e non rende più necessario nessun intervento finanziario.
- le imposte sono state computate nelle seguenti entità:

² Da chiarire

³ Da chiarire

- aliquota IVA: 22%;
 - aliquota IRES: 24%;
 - aliquota IRAP: 3,9%;
- gli ammortamenti degli investimenti realizzati dal privato rientrano nella piena disponibilità dell'Ente concedente come bene gratuitamente devolvibile al termine del periodo di concessione. Il PEF è dunque predisposto nel rispetto della disciplina contabile e fiscale afferente ai beni gratuitamente devolvibili, che ne prevede l'ammortamento finanziario entro la fine della concessione;
 - durante il periodo di investimento le immobilizzazioni vengono ammortizzate a partire dalla fine dei lavori per i mesi successivi fino alla fine della concessione;
 - l'ammortamento è di tipo finanziario, ovvero calcolato in quote costanti sull'orizzonte temporale coincidente con la durata della concessione successiva alla realizzazione dell'intervento, così da azzerare il valore contabile delle immobilizzazioni a fine concessione.

Per ciò che attiene all'equilibrio economico finanziario del PEF, ai fini del calcolo degli indicatori di convenienza economica, segnatamente il VAN del progetto, nonché del *discounted PayBack period*, i flussi del progetto sono attualizzati al costo medio ponderato del capitale (WACC).

I flussi di cassa sono scontati all'anno I, in coerenza con le tecniche di valutazione adottate nella finanza aziendale; l'anno 1 è il periodo di investimento.

Per la verifica dell'equilibrio economico finanziario sono indicati i seguenti indicatori:

a. Indicatori della capacità del progetto/investimento di generare ricchezza:

- VAN -Valore Attuale Netto- di Progetto (indica il valore creato o disperso dal progetto nell'arco del periodo del suo svolgimento);
- TIR -Tasso Interno di Rendimento, noto anche con l'acronimo inglese IRR *Internal Rate of Return*- di Progetto (indica il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati al Progetto);

b. Indicatori della redditività dell'investitore

- **VAN -Valore Attuale Netto** dell'azionista (noto anche come VAN Equity che rappresenta il valore creato o disperso dall'investimento effettuato dagli azionisti nell'arco del periodo dello svolgimento del progetto);
- **TIR -Tasso Interno di Rendimento-** dell'azionista (noto anche come TIR Equity che indica il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati agli azionisti);

c. Indicatori della sostenibilità finanziaria del progetto

- **DSCR - Debt Service Coverage Ratio:** (indica il rapporto tra l'importo del flusso di cassa disponibile in un determinato periodo e il servizio del debito per il totale quota capitale e quota interessi per il medesimo periodo);

- **LLCR -Long Life Coverage Ratio**: il rapporto tra il valore attuale netto del flusso di cassa disponibile per il periodo intercorrente tra la data di calcolo e la data finale di rimborso del finanziamento, applicando un tasso di sconto pari al tasso di interesse del finanziamento, e la somma degli importi non rimborsati del finanziamento alla stessa data di calcolo.

Secondo linee guida ANAC n.9 in generale il PEF è in equilibrio quando il VAN di progetto e dell'azionista tendono a zero, il TIR di progetto è uguale al WACC, il TIR Equity è uguale al costo atteso del capitale investito.

Valore Attuale Netto VAN del progetto

- **Il Valore Attuale Netto (VAN)** del progetto risulta pari ad € 1.207,00 ≥ 0 , positivo ad indicare la convenienza e l'equilibrio finanziario del progetto. Il VAN positivo testimonia la capacità del progetto di liberare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale e remunerare i capitali impiegati nell'operazione al tasso di rendimento obiettivo ed eventualmente residuare risorse.
- **Il tasso interno di Rendimento (TIR del progetto)** risulta pari a 2,78 % praticamente pari a 2,773 % corrispondente al WACC. L' IRR o TIR (Tasso Interno di Rendimento) del Progetto rappresenta il tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto.
- **Valore Attuale Netto dell'Equity**
Il VAN Equity risulta pari ad € 17.508,00 ≥ 0 positivo ad indicare la convenienza e di valore prossimo allo zero ad indicare l'equilibrio finanziario del progetto.
- **Il Tasso Interno di Rendimento TIR (Internal Rate of Return IRR dell'Equity)**: risulta sostanzialmente in linea al costo del capitale investito previsto del 4%.

Dal punto di vista della sostenibilità finanziaria:

il **Debt Service Cover Ratio (DSCR)**, che indica la capienza del reddito operativo a copertura degli oneri finanziari e della quota capitale ed è calcolato come segue:

$$DSCR = (\text{Flusso di cassa disponibile per il servizio del debito}) / (\text{Quota interessi} + \text{Quota Capitale}).$$

Valori positivi e maggiori di 1 sono richiesti per garantire la capacità del Progetto di generare sufficienti risorse a copertura degli interessi e della quota capitale. Nel caso di specie ammonta al valore medio di **1,007** con il minimo annuo di **0,959**.

Il **Loan Life Cover Ratio (LLCR)**, che permette di valutare la capacità di ripagare il debito secondo il piano di ammortamento prestabilito tenuto conto dell'estensione del periodo della concessione e della consistenza della coda del debito fra l'estinzione del debito ed il termine della concessione, pari al valore medio di **1,122** con un minimo annuo del **0,981** dal che è possibile concludere che il progetto è capace di generare flussi di cassa in grado di rimborsare il debito.

Dal *Summary Report* si possono ricavare i seguenti parametri:

Gestione operativa	valore
ricavi	6.539.618,00
disinvestimento	-
costi di gestione	- 3.964.563,00
investimento	1.742.528,00
manutenzioni straordinarie	-
oneri finanziari	473.090,00
imposte	158.226,00
totale debito pregresso	-
residuo non ammortizzato	-

finanziamenti	%	valore
Autofinanz	45,1790%	1.985.734,00
Equity	18,2010%	800.000,00
Privilegiato	36,620%	1.609.531,00

conto economico	valore
MOL (EBITDA)	2.575.055,00
MON (EBIT)	831.003,00
UTILE ANTE IMPOSTE (EBIT)	359.436,00
UTILE NETTO (NP)	201.210,00

Gestione operativa	valore
Ricavi	6.539.618,00
Disinvestimento	-
costi di gestione	3.964.563,00
Investimento	1.742.528,00
manutenzioni straordinarie	-
oneri finanziari	473.090,00
Imposte	158.226,00
totale debito pregresso	-
residuo non ammortizzato	-

Finanziamenti	%	valore
Autofinanziamento	45,1790%	1.985.734,00

Equity	18,2010%	800.000,00
Privilegiato	36,620%	1.609.531,00

conto economico	valore
MOL (EBITDA)	2.575.055,00
MON (EBIT)	831.003,00
UTILE ANTE IMPOSTE (EBIT)	359.436,00
UTILE NETTO (NP)	201.210,00

Equilibrio economico-finanziario

Ipotesi temporali	date
inizio lavori	01/10/2021
inizio operatività	01/11/2021
inizio rimborso	01/01/2023
scadenza effettiva rimb priv	31/12/2038
scadenza richiesta rimb priv.	31/12/2038
fine operatività	31/12/2040

Cassa	data	Valore
Totale ante dividendi		1.011.210,00
Totale		1.011.210,00
Minimo annuo	31/01/2021	0
Massimo annuo	31/12/2040	1.011.210,00

REDDITIVITA'

VAN	valore
VAN progetto ante tax	202.864,00
VAN progetto post tax	1.207,00
VAN azionista ante tax	111.790,00
VAN azionista post tax	17.508,00

TIR	annuale %
TIR progetto pre tax	3,955
TIR progetto post tax	2,78
WACC	2,773
TIR Azionista pre tax	7,1278
TIR Azionista post tax	4,581
Costo equity	4

BANCABILITA'

DSCR		Valore
Media		1,007
Minimo annuo	31/12/2035	0,959

SENIOR DCSR		Valore
Media		1,007
Minimo annuo	31/12/2035	0,959

LLCR		valore
Media		1,122
Minimo annuo	31/12/2038	0,981

SENIOR LLCR		valore
Media		1,122
Minimo annuo	31/12/2038	0,981

Ciò tutto premesso, nel rimarcare la mancata disponibilità di un piano economico finanziario editabile verificabile in ogni suo aspetto matematico, che avrebbe consentito di appurare correttamente la pratica e documentata applicazione delle formule matematiche agli input ed output del PEF, la Commissione e il RUP possono desumere che:

1. non sono evidenziati, nella documentazione di corredo del piano economico finanziario, per cui si richiedono le integrazioni del caso, i seguenti input:
 - il costo per la redazione dei documenti richiesti dalla procedura di aggiudicazione;
 - la quantificazione della riduzione degli impatti ambientali, ed in particolare del risparmio energetico conseguibile;
 - il calcolo dei risparmi economici annuali per energia e manutenzione;
 - le spese di cui all'art. 183 comma 9 del d.lgs. 50/2016 e s.m.i.;

2. vanno chieste delucidazioni in ordine ai calcoli che hanno condotto ai seguenti input:
 - i costi amministrativi durante il primo anno di lavori e quelli dal secondo anno in poi;
 - le spese generali ed i costi dei materiali per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Si deve richiedere, altresì conferma, che il Piano economico finanziario prodotto dal concorrente, ricomprende, tra i costi di investimento, anche la fornitura di tutti gli automezzi a trazione elettrica indicati nell'offerta tecnica.

4. Per ciò che riguarda:
 - la convenienza economica
 - il margine di contribuzione
 - il reddito netto di commessa
 - i flussi di cassa e valutazione finanziaria
 - il valore attuale netto (VAN)
 - il tasso interno di rendimento (TIR)

- il *pay-back period*

risultano, essere stati considerati nella documentazione esaminata per cui, ferma ed impregiudicata la necessità di acquisire i chiarimenti suindicati, la Commissione non può che dedurre fin d'ora la congruità e coerenza del piano economico finanziario prodotto dal concorrente rispetto all'offerta economica prodotta dallo stesso.

IL PRESIDENTE

Afferma che comunicherà l'esito della corrente seduta alla Stazione Unica Appaltante perché dia corso alla richiesta di chiarimenti in ordine ai suddetti punti 1, 2 e 3 e dichiara conclusa la seduta riservata alle ore 16.20.

IL PRESIDENTE E SEGRETARIO VERBALIZZANTE *Raffaele Finazzi - firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO *Danillo Tomasella - firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO *Walter Toniati - firmato digitalmente*

IL RUP *Francesco Dittadi - firmato digitalmente*