

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO



Spett. le
Costituenda ATI

Cytec S.r.l. (Capogruppo)
Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219

e

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
Via Matteotti, 15
21052 - Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125

Asseverazione del piano economico-finanziario dell'iniziativa per " l'affidamento in concessione del servizio di efficientamento energetico dei consumi termici ed elettrici comprensivo della fornitura del vettore energetico, della riqualificazione tecnologica ed adeguamento normativo degli impianti, in modalità ESCO, presso gli edifici scolastici e l'impianto di illuminazione pubblica di proprietà del Comune di Caiazzo (CE) ai sensi dell'art. 179 comma 3, dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016 e del D.Lgs 56/ 2017 e ss.mm.ii..

Con riferimento alla proposta di intervento da voi predisposta, vi rappresentiamo quanto segue.

Premesso che:

la **Costituenda Ati composta da Cytec Srl e Sinergie Elettrotecniche S.r.l.** intende presentare una proposta per "**l'affidamento in concessione del servizio di efficientamento energetico dei consumi termici ed elettrici comprensivo della fornitura del vettore energetico, della riqualificazione tecnologica ed adeguamento normativo degli impianti, in modalità ESCO, presso gli edifici scolastici e l'impianto di illuminazione pubblica di proprietà del Comune di Caiazzo (CE)**" ai sensi dell'art. 179 comma 3, dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016 e del D.Lgs 56/ 2017 e ss.mm.ii.. secondo le modalità indicate nella proposta medesima;

il piano economico-finanziario dell'opera, costituente parte integrante dell'offerta, è stato redatto dalla **Costituenda Ati composta da Cytec Srl e Sinergie Elettrotecniche S.r.l.** e verificato dalla A.R.S. AUDIT S.r.l., a seguito dell'incarico conferitole, al fine di rilasciare la relativa asseverazione;

nello svolgimento dell'attività di verifica del piano economico-finanziario dell'opera, la A.R.S. AUDIT Srl si è basata sulla documentazione e sui dati forniti dalla **Costituenda Ati composta da Cytec Srl e Sinergie Elettrotecniche S.r.l.** presupponendo la loro veridicità;

la **Costituenda Ati composta da Cytec Srl e Sinergie Elettrotecniche S.r.l.** si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e la congruità dei dati forniti nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla A.R.S. AUDIT Srl ai fini della redazione del presente documento.

La A.R.S. AUDIT Srl ha svolto l'esame secondo le procedure internazionali dell'IFAC - International Federation of Accountants previste per tali tipi di incarico.

Ciò premesso la A.R.S. AUDIT Srl ha valutato la proposta ed in particolare:

1. i presupposti tecnico-economici;
2. l'attendibilità delle previsioni;
3. il piano finanziario;



A.R.S. AUDIT S.r.l.

Società di revisione

4. *il tempo massimo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;*
5. *la durata prevista della concessione;*
6. *la struttura finanziaria dell'operazione, comprensiva dell'analisi dei profili di bancabilità dell'operazione in relazione al debito indicato nel piano economico-finanziario;*
7. *la capacità del progetto di ripagare i debiti finanziari;*
8. *i costi, ricavi e conseguenti flussi di cassa generati dal progetto;*
9. *il Canone corrisposto dal Concedente.*

Alla luce di tali valutazioni la A.R.S. AUDIT Srl in persona del legale rappresentante assevera, il piano economico-finanziario (allegate pagg 32) sulla base: della durata della concessione, dei tempi previsti per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della struttura finanziaria dell'iniziativa, dei costi e ricavi, e dei conseguenti flussi di cassa previsti.

La presente asseverazione è resa alla vostra società con l'espresso avvertimento che la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Napoli, 28 dicembre 2020

A.R.S. AUDIT SRL

Il Legale Rappresentante

Dott. Luigi Riviaccio

Firmato digitalmente



Cytec S.r.l. (Capogruppo)
Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



INDICE

1. Executive Summary.....	2
2. Assunzione del Business plan.....	3
3. Presupposti alla base dell'equilibrio economico finanziario	3
4. Costi di realizzazione.....	4
5. Cronoprogramma di realizzazione dell'investimento	4
6. Ricavi di gestione	5
7. Costi di gestione	5
8. Ulteriori ipotesi operative	6
9. Fonti di finanziamento	7
10. Indicatori.....	7

PROSPETTI ECONOMICO FINANZIARI



Cytec S.r.l. (Capogruppo)
Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



1. EXECUTIVE SUMMARY

Il presente elaborato ha per oggetto l'illustrazione dei principali elementi di input utilizzati per l'elaborazione del Piano Economico Finanziario ("PEF") relativo al progetto per *"l'affidamento in concessione del servizio di efficientamento energetico dei consumi termici ed elettrici comprensivo della fornitura del vettore energetico, della riqualificazione tecnologica ed adeguamento normativo degli impianti, in modalità ESCO, presso gli edifici scolastici e l'impianto di illuminazione pubblica di proprietà del Comune di Caiazzo (CE) ai sensi dell'art. 179 comma 3, dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016 e del D.Lgs 56/ 2017 e ss.mm.ii."*

Il Piano Economico Finanziario, quale parte integrante di una più ampia documentazione costituente la proposta è stato redatto dalla Costituenda ATI composta da CYTEC SRL e SINERGIE ELETTRICHE SRL.

La metodologia utilizzata per la valutazione di sostenibilità economica – finanziaria è quella tipica della valutazione di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria degli investimenti imprenditoriali, basata sulla Unlevered Discounted Cash Flow Analysis, con l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi previsti per l'intera durata della Concessione, al netto delle imposte sul reddito operativo.

Sono stati elaborati i principali indicatori della performance economico-finanziaria:

- **Il Valore Attuale Netto**, che rappresenta la somma algebrica di tutti i flussi di cassa del progetto attualizzati ad un tasso di sconto: WACC. Il VAN esprime in termini di unità monetarie attuali, il valore creato o distrutto dal progetto; ne consegue che se il VAN risulta maggiore di zero il rendimento atteso dall'operazione si dimostra superiore al tasso di attualizzazione, viceversa se il VAN risulta negativo;
- **Il Tasso Interno di Rendimento**, che è quel tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto e che quindi esprime il tasso di rendimento effettivo dell'investimento;
- **Il Payback period**, che rappresenta il numero di anni necessari per il recupero dell'investimento iniziale effettuato.

Sono di seguito descritte, nel dettaglio, tutte le assumptions recepite nel Piano economico-finanziario, i costi di investimento necessari per la loro realizzazione – compresa anche la progettazione esecutiva, gli



elementi gestionali di costo e di ricavo previsti sulla base dei servizi da corrispondere, nonché le ipotesi relative alla struttura finanziaria dell'operazione.

Le caratteristiche principali del progetto sono le seguenti:

- ⇒ Costi complessivi di realizzazione € 1.630.834 al netto IVA, di cui costo dei lavori pari ad € 1.328.296;
- ⇒ Durata della concessione: anni 20 decorrenti dalla data di stipula della convenzione;
- ⇒ Tempo di realizzazione dell'investimento 18 mesi. Nei prospetti che seguono si è ipotizzato che la prima annualità dopo la firma della concessione sia destinata per i primi sei mesi alle attività preliminari (progettazione, approvazione e validazione), mentre l'inizio dei lavori decorra dal settimo mese della prima annualità dalla stipula della concessione.

2. ASSUNZIONE DEL BUSINESS PLAN

Di seguito si presentano le analisi e le stime assunte per la redazione del piano economico finanziario con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- ⇒ Presupposti alla base dell'equilibrio economico finanziario
- ⇒ Costi di realizzazione
- ⇒ Cronoprogramma
- ⇒ Stima dei ricavi di gestione
- ⇒ Stima dei costi di gestione
- ⇒ Fonti di finanziamento

3. PRESUPPOSTI ALLA BASE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

- ⇒ Il Business Plan è stato redatto assumendo che i ricavi del Progetto derivino dalla gestione dell'impianto di pubblica illuminazione e dall'erogazione del servizio di manutenzione a fronte del quale il Concedente corrisponderà al Concessionario un canone come di seguito quantificato;



Cytec S.r.l. (Capogruppo)
Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



- ⇒ Il canone corrisposto dal Comune sarà annualmente adeguato in aumento, a partire dall'inizio del secondo anno successivo alla data di stipula della convenzione, in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). Tale valore stimato è pari a 1,03% (valore medio dell'indice ISTAT negli ultimi 10 anni);
- ⇒ I costi di gestione sono stati annualmente adeguati, nella misura pari al tasso di inflazione atteso stimato pari al 1,03% (valore medio dell'indice ISTAT negli ultimi 10 anni). Tale valore è pari al valore presunto dell'indice ISTAT- Indice Nazionale prezzi al Consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
- ⇒ Le spese per la presentazione della proposta ammontano ad euro 31.928 al netto IVA comprensivi di CNPAIA.

4. COSTI DI REALIZZAZIONE

Il costo dell'investimento è pari ad € **1.630.834** al netto IVA, pari ad **1.824.378** comprensivo di IVA. I valori rispetto al Quadro economico sono stati arrotondati all'unità di euro.

Il dettaglio delle voci di spesa è indicato in Allegato a - Dati di Input del modello.

Il trattamento economico delle opere oggetto dell'investimento è desunto dalla disciplina prevista dall'art.93 del D. Lgs 12/12/2003 n. 344 (Modifiche al Testo Unico imposte sui redditi).

Le opere, che al termine della concessione rientreranno nella proprietà del Comune, sono stati considerati immobilizzi (di seguito Opere in concessione) ed il loro ammortamento è stato rilevato secondo il principio dell'ammortamento finanziario desunto dalla disciplina di cui all'art. 104 DPR n. 917/86 in tema di beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione. Il loro valore residuo al termine della concessione è pari a zero.

5. CRONOPROGRAMMA DI REALIZZAZIONE DELL'INVESTIMENTO

Il tempo di realizzazione dell'investimento è di 18 mesi così come riportato nell'allegato b. Nei prospetti che seguono si è ipotizzato che i primi sei mesi della prima annualità dopo la firma della concessione sia destinata alle attività preliminari (vari livelli di progettazione approvazione e validazione degli stessi),



mentre l'inizio dei lavori decorra dal settimo mese della prima annualità dalla firma della convenzione. Il cronoprogramma di realizzazione è riportato in allegato b.

6. RICAVI DI GESTIONE

Il Concedente corrisponderà al Concessionario un canone annuo pari ad € 303.000 al netto IVA. Tale canone risulta così suddiviso:

- a. Un canone di disponibilità pari al 49,5 % circa del corrispettivo quale importo che il Concedente si impegna a corrispondere al Concessionario, a fronte dell'effettiva disponibilità dell'impianto pari ad € 150.000 annui al netto IVA. La quantificazione della misura del canone ha tenuto in considerazione i costi di ammortamento, oneri finanziari, costi di manutenzione ai quali è stata aggiunta una marginalità lorda del 14% circa;
- b. Un canone di servizi pari a circa il 50,5% del corrispettivo quantificato nel PEF quale importo che il Concedente eroga al Concessionario a titolo di controprestazione per l'attività di gestione dei servizi, relativi alla manutenzione dell'impianto, erogazione dell'energia, personale pari ad € 153.000 annui al netto IVA. La quantificazione della misura del canone ha tenuto in considerazione i costi di esercizio ai quali è stata aggiunta una marginalità lorda del 14% circa.

Il canone sarà corrisposto secondo le modalità riportate in convenzione a far data dalla consegna degli impianti. Esso sarà adeguato annualmente a partire dalla seconda annualità della stipula della convenzione nella misura indicata al paragrafo 3.

Ad integrazione dei ricavi sopra descritti sono previsti ulteriori ricavi da conto termico per cinque anni a decorrere dall'annualità successiva al termine dell'investimento. Tale importo pari ad un valore annuo di € 49.228 è così quantificato:

- ❖ Ricavi da conto termico per illuminazione scuole € 12.698 annui;
- ❖ Ricavi da conto termico per caldaie, serramenti, cappotto termico € 36.530 annui;

7. COSTI DI GESTIONE

I valori sotto indicati si intendono netti di IVA e sono stati incrementati annualmente nella misura indicata al paragrafo 3, a partire dal secondo anno dalla stipula della convenzione.



Cytec S.r.l. (Capogruppo)
Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



❖ **Costi energia**

Il costo dell'energia per la prima annualità è stato così stimato. Per una durata di mesi 6 (periodo che decorre dalla data presumibile della consegna degli impianti) è stato considerato il costo attualmente stimato per l'impianto attuale, ossia il 50% di € 208.738 al netto IVA (208.738 è il costo per energia al netto IVA attualmente sostenuto dall'Ente). Tale costo risulta così suddiviso:

- costo per energia per pubblica illuminazione e scuola € 135.210 al netto IVA;
- costo energia termica per le scuole € 73.528.

Il costo per energia delle annualità successive è stato così quantificato: il valore annuo di € 208.738 dell'attuale costo è stato ridotto del 30% nella seconda annualità per diventare in seguito all'intervento di efficientamento dalla terza annualità in poi pari ad € 84.397 al netto IVA. Il costo annuo pertanto stimato in seguito all'intervento di efficientamento è pari a € 84.397 netto IVA.

- ❖ **Costo manutenzione** € 8.600 annuo al netto IVA;
- ❖ **Costo del personale** per controllo e gestione € 45.000 annui corrispondente all'impiego di tre unità part time. Il costo è comprensivo di TFR ed oneri previdenziali;
- ❖ **Oneri diversi di gestione** € 5.000 annui al netto IVA;
- ❖ Per i costi di **manutenzione straordinaria** è stata stimata una spesa di € 40.000 al netto IVA nel dodicesimo anno di concessione e di € 48.000 al netto IVA nel ventesimo anno di concessione. A fronte di ciò è stato previsto un accantonamento annuo a partire dal quinto anno di concessione di 5.000 al netto IVA per 8 anni e di € 6.000 al netto IVA per i successivi 8 anni.

8. ULTERIORI IPOTESI OPERATIVE

⇒ **Ammortamenti**

Le opere da detenere in gestione o comunque che rientreranno nella disponibilità del Concedente al termine della concessione, sono state considerati immobilizzi ed il loro ammortamento è stato rilevato secondo il principio dell'ammortamento finanziario desunto dalla disciplina di cui all'art. 104 DPR n. 917/86 in tema di beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione.



⇒ IRES ed IRAP

L'aliquota IRES applicata è quella ordinaria del 24% stimata costante nell'arco temporale di valutazione anche se è da ritenere che nello stesso periodo la stessa subirà variazioni apprezzabili.

L'aliquota IRAP è quella del 5,27%. Non si è tenuto conto in sede di calcolo di eventuali deduzioni previste dalla normativa di riferimento.

⇒ IVA

Sul canone corrisposto dalla PA sarà applicato il meccanismo dello split payment, pertanto si è ipotizzato anche una richiesta annuale di rimborso IVA sul credito maturato nell'annualità precedente. I costi di gestione scontano l'aliquota ordinaria del 22%;

⇒ E' stata ipotizzata la distribuzione degli utili nella misura riportata nel rendiconto finanziario;

9. FONTI DI FINANZIAMENTO

Il fabbisogno per l'investimento si stima trovi copertura attraverso apporti di mezzi propri per € 750.000 e un finanziamento di progetto di € 1.100.000. Il tasso di interesse stimato è pari al 5% quantificato con l'euribor a sei mesi. La durata del finanziamento è di quindici anni oltre due di preammortamento con rate semestrali. E' stato previsto un ammortamento a quote capitali costanti. E' stata prevista un'imposta sostitutiva su mutuo e commissioni per un importo pari all'1,5% della somma erogata. Il piano di ammortamento e la tempistica di erogazione delle somme sono riportate in allegato f.

10. INDICATORI

Al fine della valutazione della convenienza economica del progetto sono stati utilizzati gli indicatori che seguono riepilogati in Allegato m:

- **Tasso Interno di Rendimento ("TIR") del flusso di Cassa del Progetto**

Il TIR del Progetto, che esprime, in media, il tasso di rendimento dei flussi di cassa dell'investimento, risulta essere pari al **7,02%**.



- **Valore Attuale Netto (VAN) del flusso di Cassa del Progetto**

Il VAN del Progetto (post tax), evidenzia valori positivi, € **348.122,95**, a testimonianza che il Progetto consente un incremento del valore dell'investimento iniziale, indipendentemente dalla struttura finanziaria adottata (dal momento che esclude i flussi finanziari connessi alla raccolta ed al rimborso del debito).

Il VAN del progetto è calcolato ad un tasso di sconto del 4,4%, rappresentativo del costo medio ponderato del capitale (**WACC**), calcolato come media ponderata tra il costo del debito (costo dei finanziamenti bancari pari al 5%) ed il costo del capitale (stimato con il metodo CAPM e fatto pari al 5,29%).

- **Tasso Interno di Rendimento (“TIR”) degli Azionisti**

Il TIR per gli azionisti risulta essere pari al **6,09%**. Il rendimento degli azionisti rappresenta la redditività che gli azionisti riusciranno ad ottenere dal capitale proprio investito nel progetto.

- **PAy back period attualizzato**

Indica il tempo in cui i flussi di cassa in entrata attualizzati eguagliano quelli in uscita. Esso è pari ad anni 15.

Ai fini della valutazione della capacità di rimborso dei finanziamenti, sono stati utilizzati i seguenti indicatori di copertura del servizio del debito.

- **Debt Service Cover Ratio (“DSCR”)**

E' dato dal rapporto tra il flusso di Cassa disponibile per il Servizio del Debito ed il Servizio del Debito di periodo (comprensivo della quota capitale e della quota interessi. Esso costituisce una misura della capacità dei flussi di cassa operativi, al netto delle imposte di periodo, di coprire gli impegni finanziari.

Il progetto presenta un DSCR minimo pari a 1,39 e un DSCR medio pari a 1,77. Per vedere il dettaglio per anno si veda l'Allegato m.

- **Loan Life Cover Ratio (“LLCR”)**

E' calcolato, per ciascun periodo, come rapporto tra il valore attuale della somma dei Flussi di Cassa disponibili per il Servizio del Debito riferito alla durata del finanziamento ed il valore residuo della Linea Base.



Cytec S.r.l. (Capogruppo)
Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Il modello indica un LLCR minimo pari a 1,43 e un LLCR medio pari a 1,78.

Per il calcolo degli indicatori i flussi di cassa sono stati depurati dal beneficio fiscale degli oneri finanziari.

Per la stima di tali flussi si veda Allegato m.



Cytec S.r.l. (Capogruppo)

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



PROSPETTI

DI PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Progetto di fattibilità per l'affidamento in concessione del servizio di efficientamento energetico dei consumi termici ed elettrici comprensivo della fornitura del vettore energetico, della riqualificazione tecnologica ed adeguamento normativo degli impianti, in modalità ESCO, presso gli edifici scolastici e l'impianto di illuminazione pubblica di proprietà del Comune di Caiazzo (CE) ai sensi dell'art. 179 comma 3, dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016 e del D.Lgs 56/ 2017 e ss.mm.ii.



Cytec S.r.l. (Capogruppo)

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Allegato a- Input del modello

PROGRAMMA D'INVESTIMENTO	Importo	% IVA	Importo comprensivo IVA
Imprevisti	39.849	22%	48.616
Accantonamento di cui all'art. 113 comma 3 del D.Lgs 163/2006	26.566	0%	26.566
Spese tecniche	184.195	22%	224.718
Spese per la presentazione della proposta	31.928	22%	38.952
Varie	20.000	22%	24.400
Lavori	1.328.296	10%	1.461.126
Totale	1.630.834		1.824.378

La voce varie include:

- ⇒ *Spese per attività di consulenza o di supporto € 10.000 al netto IVA;*
- ⇒ *Spese di commissioni aggiudicatrici € 5.000 al netto IVA*
- ⇒ *Spese per pubblicità € 5.000 al netto IVA.*



Cytec S.r.l. (Capogruppo)
 Via Campana, 185
 80078 - Pozzuoli (NA)
 P.IVA e C.F.: 06000771219
 Tel.: +39 081.3032295
 p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
 Via Matteotti, 15
 21052 – Busto Arsizio (VA)
 P.IVA e C.F.: 2301020125
 Tel.: +39 0331.626125
 p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Allegato b – Schema di ripartizione temporale dell’investimento e dell’utilizzo delle fonti di copertura

PROGRAMMA D’INVESTIMENTO	1° anno	2° anno
Imprevisti	13.501	26.348
Accantonamento di cui all'art. 113 comma 3 del D.Lgs 163/2006	9.001	17.565
Spese tecniche	62.405	121.790
Spese per la presentazione della proposta	31.928	-
Varie	14.000	6.000
Lavori	450.027	878.269
Totale	580.862	1.049.972

Durata investimento 18 mesi



Cytec S.r.l. (Capogruppo)

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Allegato c – Adeguamento

- ⇒ Il canone corrisposto dal Comune sarà annualmente adeguato, a partire dall'inizio del secondo anno successivo alla data di stipula della convenzione, in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). Tale valore stimato è pari a 1,03%(valore medio dell'indice ISTAT negli ultimi 10 anni);
- ⇒ I costi di gestione sono stati annualmente adeguati, nella misura pari al tasso di inflazione atteso stimato pari al 1,03% (valore medio dell'indice ISTAT negli ultimi 10 anni). Tale valore è pari al valore presunto dell'indice ISTAT- Indice Nazionale prezzi al Consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it

*Allegato d – Determinazione del margine operativo lordo*

Ricavi	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	6° ANNO	7° ANNO	8° ANNO	9° ANNO	10° ANNO
Canone di disponibilità	75.000	151.545	153.106	154.683	156.276	157.886	159.512	161.155	162.815	164.492
Canone di gestione	76.500	154.576	156.168	157.777	159.402	161.043	162.702	164.378	166.071	167.782
Ricavi da conto termico	-	-	49.228	49.228	49.228	49.228	49.228	-	-	-
Costo energia	104.369	147.622	86.145	87.032	87.928	88.834	89.749	90.673	91.607	92.551
Costo manutenzione	4.300	8.689	8.778	8.868	8.960	9.052	9.145	9.240	9.335	9.431
Costo del personale	15.000	45.464	45.932	46.405	46.883	47.366	47.853	48.346	48.844	49.348
Oneri diversi di gestione	2.500	5.052	5.104	5.156	5.209	5.263	5.317	5.372	5.427	5.483
Imposta sostitutiva sul mutuo e commissioni	6.000	10.500	-	-	-	-	-	-	-	-
Margine operativo lordo	19.331	88.794	212.543	214.227	215.926	217.642	219.378	171.902	173.673	175.461



Cytec S.r.l. (Capogruppo)

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Ricavi	11° ANNO	12° ANNO	13° ANNO	14° ANNO	15° ANNO	16° ANNO	17° ANNO	18° ANNO	19° ANNO	20° ANNO
Canone di disponibilità	166.186	167.898	169.627	171.374	173.140	174.923	176.725	178.545	180.384	182.242
Canone di gestione	169.510	171.256	173.020	174.802	176.602	178.421	180.259	182.116	183.992	185.887
Ricavi da conto termico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo energia	93.504	94.467	95.440	96.423	97.416	98.420	99.433	100.458	101.492	102.538
Costo manutenzione	9.528	9.626	9.725	9.825	9.927	10.029	10.132	10.237	10.342	10.449
Costo del personale	49.856	50.369	50.889	51.412	51.942	52.476	53.017	53.564	54.115	54.673
Oneri diversi di gestione	5.540	5.597	5.654	5.712	5.771	5.831	5.891	5.951	6.013	6.075
Imposta sostitutiva sul mutuo e commissioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Margine operativo lordo	177.268	179.095	180.939	182.804	184.686	186.588	188.511	190.451	192.414	194.394



Cytec S.r.l. (Capogruppo)
 Via Campana, 185
 80078 - Pozzuoli (NA)
 P.IVA e C.F.: 06000771219
 Tel.: +39 081.3032295
 p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
 Via Matteotti, 15
 21052 – Busto Arsizio (VA)
 P.IVA e C.F.: 2301020125
 Tel.: +39 0331.626125
 p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Allegato e – Immobilizzazioni

PROGRAMMA D'INVESTIMENTO	Importo	% IVA	Importo comprensivo IVA
Imprevisti	39.849	22%	48.616
Accantonamento di cui all'art. 113 comma 3 del D.Lgs 163/2006	26.566	0%	26.566
Spese tecniche	184.195	22%	224.718
Spese per la presentazione della proposta	31.928	22%	38.952
Varie	20.000	22%	24.400
Lavori	1.328.296	10%	1.461.126
Totale	1.630.834		1.824.378

Di seguito il piano di ammortamento con l'evidenziazione del valore residuo al termine della concessione.



Cytec S.r.l. (Capogruppo)

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



VALORE DEI BENI

1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
580.862	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834

QUOTA DI AMMORTAMENTO

1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
-	-	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602

FONDO

1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
-	-	90.602	181.204	271.806	362.408	453.010	543.612	634.214	724.816

VALORE RESIDUO

1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
580.862	1.630.834	1.540.232	1.449.630	1.359.028	1.268.426	1.177.824	1.087.222	996.620	906.018



Cytec S.r.l. (Capogruppo)

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



VALORE DEI BENI

11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834	1.630.834

QUOTA DI AMMORTAMENTO

11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.600

FONDO

11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
815.418	906.020	996.622	1.087.224	1.177.826	1.268.428	1.359.030	1.449.632	1.540.234	1.630.834

VALORE RESIDUO

11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
815.416	724.814	634.212	543.610	453.008	362.406	271.804	181.202	90.600	-



Cytec S.r.l. (Capogruppo)

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Allegato f – Gestione finanziaria

Di seguito il prospetto della tipologia di fonti a copertura del fabbisogno finanziario e la tempistica di conferimento. Segue il piano di ammortamento del finanziamento.

Fonti finanziarie	1° ANNO	2° ANNO
capitale sociale	50.000	
conferimento soci in c/futuro aumento capitale sociale	250.000	450.000
finanziamenti a m/l termine	400.000	700.000
	700.000	1.150.000

CAPITALE FINANZIATO	1.100.000
TASSO DI INTERESSE	5%
DURATA	15



Cytec S.r.l. (Capogruppo)

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	6° ANNO	7° ANNO	8° ANNO
Quota capitale			73.333	73.333	73.333	73.333	73.333	73.333
Interessi	10.000	55.000	55.000	51.333	47.667	44.000	40.333	36.667
Debito residuo	400.000	1.100.000	1.026.667	953.334	880.001	806.668	733.335	660.002

	9° ANNO	10° ANNO	11° ANNO	12° ANNO	13° ANNO	14° ANNO	15° ANNO	16° ANNO	17° ANNO
Quota capitale	73.333	73.333	73.333	73.333	73.333	73.333	73.333	73.333	73.338
Interessi	33.000	29.333	25.667	22.000	18.334	14.667	11.000	7.334	3.667
Debito residuo	586.669	513.336	440.003	366.670	293.337	220.004	146.671	73.338	-

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it

*Allegato g – Calcolo delle imposte sul reddito*

Le imposte sono state calcolate secondo le aliquote vigenti:

- IRES 24%;
- IRAP in quanto trattasi di società concessionaria pari al 5,27%

La base imponibile per l'IRES è costituita dal risultato della gestione caratteristica, gestione finanziaria; mentre per l'IRAP la base imponibile è costituita dal Margine operativo netto al quale è sommato il costo del personale e imposta sostitutiva sul mutuo e commissioni. Non si tiene conto in tale sede di eventuali deduzioni.

Il pagamento delle imposte viene effettuato con il meccanismo degli acconti. Di seguito il prospetto delle imposte e del calcolo dei pagamenti.

Imposte	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
IRAP	2.125	7.629	8.847	8.961	8.812	8.928	9.045	6.569	6.688	6.809
IRES	2.239	8.111	16.066	17.350	17.438	18.730	20.026	9.512	10.817	12.126
TOTALE	4.364	15.740	24.913	26.311	26.250	27.658	29.071	16.081	17.505	18.935

Imposte	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
IRAP	6.931	7.055	7.126	7.252	7.379	7.508	7.638	7.769	7.901	8.035
IRES	13.440	14.758	15.841	17.168	18.500	19.836	21.178	22.524	22.995	23.471
TOTALE	20.371	21.813	22.967	24.420	25.879	27.344	28.816	30.293	30.896	31.506

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Nei flussi di cassa le imposte sono state considerate con il meccanismo degli acconti.

Pagamenti imposte	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno10
Debiti finali	4.364	11.376	9.173	1.398	-	1.408	1.413	-	1.424	1.430
debiti iniziali	-	4.364	11.376	9.173	1.398	-	1.408	1.413	-	1.424
Acconto		4.364	15.740	24.913	26.311	26.250	27.658	16.081	16.081	17.505
Crediti iniziali	-	-	-	-	-	61	-	-	-	-
Crediti finali	-	-	-	-	61	-	-	-	-	-
Debito/credito	-	8.728	27.116	34.086	27.709	26.189	29.066	17.494	16.081	18.929
Uscita per imposte		8.728	27.116	34.086	27.709	26.189	29.066	17.494	16.081	18.929
Crediti tributari		-	-	-	61	-	-	-	-	-

Pagamenti imposte reali	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
Debiti finali	1.436	1.442	1.154	1.453	1.459	1.465	1.472	1.477	603	610
debiti iniziali	1.430	1.436	1.442	1.154	1.453	1.459	1.465	1.472	1.477	603
Acconto	18.935	20.371	21.813	22.967	24.420	25.879	27.344	28.816	30.293	30.896
Crediti iniziali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti finali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito/credito	20.365	21.807	23.255	24.121	25.873	27.338	28.809	30.288	31.770	31.499
Uscita per imposte	20.365	21.807	23.255	24.121	25.873	27.338	28.809	30.288	31.770	31.499
Crediti tributari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it

*Allegato h – Flussi di cassa prospettici*

RENDICONTI FINANZIARI PREVISIONALI	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Margine operativo lordo	19.331	88.794	212.543	214.227	215.926	217.642	219.378	171.902	173.673	175.461
Variazione capitale circolante commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione saldo IVA	-95.713	-156.126	230.956	-215	-217	-220	-222	-224	-226	-229
Variazione altre attività e passività	1.000	3.031	3.062	3.094	3.126	3.158	3.190	3.223	3.256	3.290
Imposte	0	-8.728	-27.116	-34.086	-27.709	-26.189	-29.066	-17.494	-16.081	-18.929
Cash Flow gestione corrente	-75.382	-73.029	419.445	183.020	191.126	194.391	193.280	157.407	160.622	159.593
Variazione immobilizzazioni	-580.862	-1.049.972	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow area inv.imenti /disinv.menti	-580.862	-1.049.972	0	0	0	0	0	0	0	0
Accensione/Rimb. finanziamenti a medio termine	400.000	700.000	-73.333	-73.333	-73.333	-73.333	-73.333	-73.333	-73.333	-73.333
Accensione/Rimborso Finanziamento soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazioni nel patrimonio netto	300.000	450.000	0	0	-105.479	-44.087	-48.253	-54.372	-23.552	-27.566
Contributi da parte della PA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow area finanziamenti/rimborsi	700.000	1.150.000	-73.333	-73.333	-178.812	-117.420	-121.586	-127.705	-96.885	-100.899
Proventi/(Oneri) Finanziari Netti	-10.000	-55.000	-55.000	-51.333	-47.667	-44.000	-40.333	-36.667	-33.000	-29.333
Cash flow area gestioni accessorie	-10.000	-55.000	-55.000	-51.333	-47.667	-44.000	-40.333	-36.667	-33.000	-29.333
Cash Flow netto	33.756	-28.001	291.112	58.354	-35.353	32.971	31.361	-6.965	30.737	29.361
Flusso di cassa iniziale	0	33.756	5.755	296.867	355.221	319.868	352.839	384.200	377.235	407.972
Flusso di cassa finale	33.756	5.755	296.867	355.221	319.868	352.839	384.200	377.235	407.972	437.333

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



RENDICONTI FINANZIARI PREVISIONALI	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
Margine operativo lordo	177.268	139.095	180.939	182.804	184.686	186.588	188.511	190.451	192.414	146.394
Variazione capitale circolante commerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione saldo IVA	-231	-9.033	8.564	-239	-240	-244	-245	-249	-250	-10.814
Variazione altre attività e passività	3.324	3.358	3.393	3.427	3.463	3.498	3.534	3.571	3.608	3.645
Imposte	-20.365	-21.807	-23.255	-24.121	-25.873	-27.338	-28.809	-30.288	-31.770	-31.499
Cash Flow gestione corrente	159.996	111.613	169.641	161.871	162.036	162.504	162.991	163.485	164.002	107.726
Variazione immobilizzazioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow area inv.imenti /disinv.menti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Accensione/Rimb. finanziamenti a medio termine	-73.333	-73.333	-73.333	-73.333	-73.333	-73.333	-73.338	0	0	0
Accensione/Rimborso Finanziamento soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazioni nel patrimonio netto	-31.591	-35.628	-39.680	-43.036	-47.115	-51.205	-455.308	-259.426	-163.556	-64.916
Contributi da parte della PA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash flow area finanziamenti/rimborsi	-104.924	-108.961	-113.013	-116.369	-120.448	-124.538	-528.646	-259.426	-163.556	-64.916
Proventi/(Oneri) Finanziari Netti	-25.667	-22.000	-18.334	-14.667	-11.000	-7.334	-3.667	0	0	0
Cash flow area gestioni accessorie	-25.667	-22.000	-18.334	-14.667	-11.000	-7.334	-3.667	0	0	0
Cash Flow netto	29.405	-19.348	38.294	30.835	30.588	30.632	-369.322	-95.941	446	42.810
Flusso di cassa iniziale	437.333	466.738	447.390	485.684	516.519	547.107	577.739	208.417	112.476	112.922
Flusso di cassa finale	466.738	447.390	485.684	516.519	547.107	577.739	208.417	112.476	112.922	155.732

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it

*Allegato i – Stati patrimoniali previsionali*

STATI PATRIMONIALI PREVISIONALI ATTIVO		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
A)Crediti v.soci per v.menti dovuti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B)Immobilizzazioni											
II Immobilizzazioni materiali		580.862	1.630.834	1.540.232	1.449.630	1.359.028	1.268.426	1.177.824	1.087.222	996.620	906.018
III Immobilizzazioni finanziarie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Immobilizzazioni		580.862	1.630.834	1.540.232	1.449.630	1.359.028	1.268.426	1.177.824	1.087.222	996.620	906.018
C)Attivo Circolante											
I Rimanenze		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1)Prodotti finiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2)Acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II Crediti		95.713	251.839	20.883	21.098	21.376	21.535	21.757	21.981	22.207	22.436
	1) Crediti verso clienti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2) Crediti tributari	95.713	251.839	20.883	21.098	21.376	21.535	21.757	21.981	22.207	22.436
	3)altri crediti correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III Attività finanziarie che non costituiscono immob.zioni		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV Disponibilità liquide		33.756	5.755	296.867	355.221	319.868	352.839	384.200	377.235	407.972	437.333
	1)Depositi bancari	33.418	5.697	293.898	351.669	316.669	349.311	380.358	373.463	403.892	432.960
	2)Denaro e valori in cassa	338	58	2.969	3.552	3.199	3.528	3.842	3.772	4.080	4.373
Totale Attivo circolante		129.469	257.594	317.750	376.319	341.244	374.374	405.957	399.216	430.179	459.769
D) Ratei e Risconti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO		710.331	1.888.428	1.857.982	1.825.949	1.700.272	1.642.800	1.583.781	1.486.438	1.426.799	1.365.787

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



STATI PATRIMONIALI PREVISIONALI PASSIVO	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
A) Patrimonio netto										
I Capitale	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
II Riserva legale	0	248	1.151	3.252	5.551	7.871	10.000	10.000	10.000	10.000
III Altre riserve	250.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
IV Utili (Perdite)portati a nuovo	0	4.719	21.870	61.797	0	0	0	0	0	0
V Utili (perdite) dell'esercizio	4.967	18.054	42.028	45.981	46.407	50.382	54.372	23.552	27.566	31.591
Totale Patrimonio netto	304.967	773.021	815.049	861.030	801.958	808.253	814.372	783.552	787.566	791.591
B) Fondi per rischi e oneri										
I Per manutenzione straordinaria		0	0	0	0	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000
II Per imposte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale fondo per rischi e oneri	0	0	0	0	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000
C) Trattamento di fine rapporto	1.000	4.031	7.093	10.187	13.313	16.471	19.661	22.884	26.140	29.430
D) Debiti										
I Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II debiti verso banche	400.000	1.100.000	1.026.667	953.334	880.001	806.668	733.335	660.002	586.669	513.336
III Debiti tributari	4.364	11.376	9.173	1.398	0	1.408	1.413	0	1.424	1.430
IV Acconti da clienti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V debiti verso banche a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI altri debiti(debiti per investimento)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale debiti	404.364	1.111.376	1.035.840	954.732	880.001	808.076	734.748	660.002	588.093	514.766
E) Ratei e risconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE PASSIVO	710.331	1.888.428	1.857.982	1.825.949	1.700.272	1.642.800	1.583.781	1.486.438	1.426.799	1.365.787



Cytec S.r.l. (Capogruppo)
Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



STATI PATRIMONIALI PREVISIONALI ATTIVO	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno20
A)Crediti v.soci per v.menti dovuti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B)Immobilizzazioni										
II Immobilizzazioni materiali	815.416	724.814	634.212	543.610	453.008	362.406	271.804	181.202	90.600	0
III Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Immobilizzazioni	815.416	724.814	634.212	543.610	453.008	362.406	271.804	181.202	90.600	0
C)Attivo Circolante										
I Rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1)Prodotti finiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2)Acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II Crediti	22.667	31.700	23.136	23.375	23.615	23.859	24.104	24.353	24.603	35.417
1) Crediti verso clienti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2) Crediti tributari	22.667	31.700	23.136	23.375	23.615	23.859	24.104	24.353	24.603	35.417
3)altri crediti correnti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III Attività finanziarie che non costituiscono immob.zioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV Disponibilità liquide	466.738	447.390	485.684	516.519	547.107	577.739	208.417	112.476	112.922	155.732
1)Depositi bancari	462.071	442.916	480.827	511.354	541.636	571.962	206.333	111.351	111.793	154.175
2)Denaro e valori in cassa	4.667	4.474	4.857	5.165	5.471	5.777	2.084	1.125	1.129	1.557
Totale Attivo circolante	489.405	479.090	508.820	539.894	570.722	601.598	232.521	136.829	137.525	191.149
D) Ratei e Risconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE ATTIVO	1.304.821	1.203.904	1.143.032	1.083.504	1.023.730	964.004	504.325	318.031	228.125	191.149

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



STATI PATRIMONIALI PREVISIONALI PASSIVO		Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
A) Patrimonio netto											
I Capitale		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
II Riserva legale		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
III Altre riserve		700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	300.000	100.000	0	0
IV Utili (Perdite)portati a nuovo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V Utili (perdite) dell'esercizio		35.628	39.680	43.036	47.115	51.205	55.308	59.426	63.556	64.916	66.288
Totale Patrimonio netto		795.628	799.680	803.036	807.115	811.205	815.308	419.426	223.556	124.916	126.288
B) Fondi per rischi e oneri											
I Per manutenzione straordinaria		35.000	0	6.000	12.000	18.000	24.000	30.000	36.000	42.000	0
II Per imposte		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale fondo per rischi e oneri		35.000	0	6.000	12.000	18.000	24.000	30.000	36.000	42.000	0
C) Trattamento di fine rapporto		32.754	36.112	39.505	42.932	46.395	49.893	53.427	56.998	60.606	64.251
D) Debiti											
I Debiti verso soci per finanziamenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II debiti verso banche		440.003	366.670	293.337	220.004	146.671	73.338	0	0	0	0
III Debiti tributari		1.436	1.442	1.154	1.453	1.459	1.465	1.472	1.477	603	610
IV debiti verso fornitori		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V debiti verso banche a breve		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI altri debiti(debiti per investimento)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale debiti		441.439	368.112	294.491	221.457	148.130	74.803	1.472	1.477	603	610
E) Ratei e risconti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE PASSIVO		1.304.821	1.203.904	1.143.032	1.083.504	1.023.730	964.004	504.325	318.031	228.125	191.149

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it

*Allegato I – Conti economici prospettici*

Conti economici previsionali	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno10
Prestazioni di servizi	151.500	306.121	358.502	361.688	364.906	368.157	371.442	325.533	328.886	332.274
Totale Produzione	151.500	306.121	358.502	361.688	364.906	368.157	371.442	325.533	328.886	332.274
Costi del personale	15.000	45.464	45.932	46.405	46.883	47.366	47.853	48.346	48.844	49.348
Costo manutenzione	4.300	8.689	8.778	8.868	8.960	9.052	9.145	9.240	9.335	9.431
Costi energia	104.369	147.622	86.145	87.032	87.928	88.834	89.749	90.673	91.607	92.551
Totale Costi	123.669	201.775	140.855	142.305	143.771	145.252	146.747	148.259	149.786	151.330
Margine Lordo	27.831	104.346	217.647	219.383	221.135	222.905	224.695	177.274	179.100	180.944
Oneri diversi di gestione	2.500	5.052	5.104	5.156	5.209	5.263	5.317	5.372	5.427	5.483
Imposta sostitutiva sul mutuo+commissioni	6.000	10.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	19.331	88.794	212.543	214.227	215.926	217.642	219.378	171.902	173.673	175.461
Amm.ti immobilizz.	0	0	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602
Accantonamento manutenzione straordinaria	0	0	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Margine Operativo Netto (EBIT)	19.331	88.794	121.941	123.625	120.324	122.040	123.776	76.300	78.071	79.859
Utile Lordo Ante Ges. Finanziaria	19.331	88.794	121.941	123.625	120.324	122.040	123.776	76.300	78.071	79.859
Proventi Finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari	10.000	55.000	55.000	51.333	47.667	44.000	40.333	36.667	33.000	29.333
Risultato Gestione Finanziaria	-10.000	-55.000	-55.000	-51.333	-47.667	-44.000	-40.333	-36.667	-33.000	-29.333
Risultato Ante Imposte	9.331	33.794	66.941	72.292	72.657	78.040	83.443	39.633	45.071	50.526
Imposte sul reddito	4.364	15.740	24.913	26.311	26.250	27.658	29.071	16.081	17.505	18.935
Risultato Netto	4.967	18.054	42.028	45.981	46.407	50.382	54.372	23.552	27.566	31.591

**Cytec S.r.l. (Capogruppo)**

Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.

Via Matteotti, 15
21052 - Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Piano economico finanziario

Conti economici previsionali	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
Prestazioni di servizi	335.696	339.154	342.647	346.176	349.742	353.344	356.984	360.661	364.376	368.129
Totale Produzione	335.696	339.154	342.647	346.176	349.742	353.344	356.984	360.661	364.376	368.129
Costi del personale	49.856	50.369	50.889	51.412	51.942	52.476	53.017	53.564	54.115	54.673
Costo manutenzione	9.528	9.626	9.725	9.825	9.927	10.029	10.132	10.237	10.342	10.449
Costi energia	93.504	94.467	95.440	96.423	97.416	98.420	99.433	100.458	101.492	102.538
Totale Costi	152.888	154.462	156.054	157.660	159.285	160.925	162.582	164.259	165.949	167.660
Margine Lordo	182.808	184.692	186.593	188.516	190.457	192.419	194.402	196.402	198.427	200.469
Oneri diversi di gestione	5.540	5.597	5.654	5.712	5.771	5.831	5.891	5.951	6.013	6.075
Imposta sostitutiva sul mutuo+commissioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	177.268	179.095	180.939	182.804	184.686	186.588	188.511	190.451	192.414	194.394
Amm.ti immobilizz.	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.602	90.600
Accantonamento manutenzione straordinaria	5.000	5.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Margine Operativo Netto (EBIT)	81.666	83.493	84.337	86.202	88.084	89.986	91.909	93.849	95.812	97.794
Utile Lordo Ante Ges. Finanziaria	81.666	83.493	84.337	86.202	88.084	89.986	91.909	93.849	95.812	97.794
Proventi Finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari	25.667	22.000	18.334	14.667	11.000	7.334	3.667	0	0	0
Risultato Gestione Finanziaria	-25.667	-22.000	-18.334	-14.667	-11.000	-7.334	-3.667	0	0	0
Risultato Ante Imposte	55.999	61.493	66.003	71.535	77.084	82.652	88.242	93.849	95.812	97.794
Imposte sul reddito	20.371	21.813	22.967	24.420	25.879	27.344	28.816	30.293	30.896	31.506
Risultato Netto	35.628	39.680	43.036	47.115	51.205	55.308	59.426	63.556	64.916	66.288



Cytec S.r.l. (Capogruppo)
Via Campana, 185
80078 - Pozzuoli (NA)
P.IVA e C.F.: 06000771219
Tel.: +39 081.3032295
p.e.c.: cytec.srl@legalmail.it

Sinergie Elettrotecniche S.r.l.
Via Matteotti, 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
P.IVA e C.F.: 2301020125
Tel.: +39 0331.626125
p.e.c.: sinergie@pec.sinergie-srl.it



Allegato m – Indicatori di redditività

INDICATORI

VALORI

TIR DI PROGETTO POST IMPOSTE	7,02%
VAN DI PROGETTO POST IMPOSTE	348.122,95
TIR AZIONISTI	6,09%
DSCR MINIMO	1,39
DSCR MEDIO	1,77
LOAN MINIMO	1,43
LOAN MEDIO	1,78
PAY BACK PERIOD ATTUALIZZATO	15
WACC	4,4%

Il WACC è stato determinato considerando un K_e pari a 5,29% quantificato con il metodo CAPM. Il valore è stato ottenuto considerando:

- ❖ il beta di settore pari a 0,41 Fonte: pubblicato a gennaio 2020 da Aswath Damodaran professore di finanza all'Università Stern di New York;
- ❖ rendimento BTP a 20 anni pari a 1,82%. Fonte: Ministero Economia e Finanze;
- ❖ Premio rischio di mercato è pari a 8,46% Fonte: pubblicato a gennaio 2020 da Aswath Damodaran professore di finanza all'Università Stern di New York

	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	Anno 17
DSCR	0,00	0,00	3,27	1,47	1,58	1,66	1,66	1,39	1,46	1,51	1,57	1,63	1,80	1,78	1,85	1,94	2,04
LOAN COVER RATIO	4,53	1,72	1,91	1,65	1,61	1,56	1,50	1,45	1,44	1,43	1,43	1,44	1,47	1,52	1,68	2,19	0,00



I flussi di cassa sui quali sono determinati gli indicatori sono di seguito riportati.

CASH FLOW OPERATIVO UNLIVERED	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Margine operativo lordo	19.331	88.794	212.543	214.227	215.926	217.642	219.378	171.902	173.673	175.461
Variazione capitale circolante commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione saldo IVA	-95.713	-156.126	230.956	-215	-217	-220	-222	-224	-226	-229
Variazione altre attività e passività	1.000	3.031	3.062	3.094	3.126	3.158	3.190	3.223	3.256	3.290
Imposte	-	-13.528	-51.116	-47.286	-39.149	-36.749	-38.746	-25.414	-24.881	-25.969
Variazione immobilizzazioni	-580.862	-1.049.972	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	-656.244	-1.127.801	395.445	169.820	179.686	183.831	183.600	149.487	151.822	152.553

CASH FLOW OPERATIVO UNLIVERED	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20
Margine operativo lordo	177.268	139.095	180.939	182.804	184.686	186.588	188.511	190.451	192.414	146.394
Variazione capitale circolante commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione saldo IVA	-231	-9.033	8.564	-239	-240	-244	-245	-249	-250	-10.814
Variazione altre attività e passività	3.324	3.358	3.393	3.427	3.463	3.498	3.534	3.571	3.608	3.645
Imposte	-26.525	-27.087	-27.655	-27.641	-28.513	-29.098	-29.691	-30.287	-30.890	-31.499
Variazione immobilizzazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	153.836	106.333	165.241	158.351	159.396	160.744	162.109	163.486	164.882	107.726