



Roma, 21 settembre 2018

Spett.le

Engie Servizi S.p.A.

Via G. Ribotta, 31

00144 Roma

in relazione alla proposta ai sensi degli artt. 183, comma 15, e 179, comma 3, del D.lgs. 50/2016 per l'affidamento in concessione del servizio energia e gestione integrata degli impianti termici ed elettrici, degli impianti elevatori degli stabili di proprietà dell'Università degli Studi di Sassari (SS), e sulla base della documentazione che ci avete fornito, vi facciamo presente quanto segue.

*Premesso che:*

- la vostra Società, Engie Servizi S.p.A., intende formulare un'offerta relativa all'intervento di cui all'oggetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 Srl, società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 183 comma 9 d.lgs. n. 50/2016,

Arcadia 888 assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso, così come disposto dall'art. 96, comma 4, D.P.R. n. 207/2010 sulla base:

- ✓ del canone che il promotore intende chiedere all'Amministrazione per l'affidamento della concessione (pari a complessivi Euro 620.744 annui oltre Iva e adeguamento monetario. Valori di riferimento all'anno 2016);

  
Società di Revisione  
Via Durazzo 28 - 00195 Roma  
Tel. 06 37514219  
P.Iva - Cod. Fis. 11946441000  
www.revis.it

Arcadia 888 S.r.l.  
Asseverazioni di piani economico-finanziari  
[www.revis.it](http://www.revis.it)

Via Durazzo 28  
00195 Roma

tel: 06/37514235  
email: [info@revis.it](mailto:info@revis.it)  
fax: 06/37514261

- ✓ dell'investimento complessivo (pari ad Euro 1.799.320);
- ✓ del prezzo che il concorrente intende corrispondere all'amministrazione aggiudicatrice per la costituzione o il trasferimento dei diritti (pari a zero);
- ✓ del canone che il concorrente intende corrispondere all'amministrazione (pari a zero);
- ✓ della durata della concessione (pari a 15 anni);
- ✓ del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

La Società ha inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario con la bozza di convenzione presentata dalla vostra società.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La vostra società 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 alla Società ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa con l'espreso avvertimento che la Arcadia 888 non svolge alcuna funzione di natura pubblica; la presente asseverazione, inoltre, non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

### **Arcadia 888 S.r.l.**

*Società di revisione ai sensi dell'art. 1 Legge 1966/39*

**Il Legale Rappresentante**

  
Società di revisione  
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma  
Tel. 06 37514219  
P.Iva - Cod. Fis. 11946441000  
www.revis.it

**(Eugenio Sigismondi)**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Conto economico k€	Lug- Dic 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gen-Giu 2033	TOTALE
Canone Termico	114,6	232,7	236,2	239,8	243,4	247,0	250,7	254,5	258,3	262,2	266,1	270,1	274,1	278,2	282,4	143,3	3.853,6
Canone Elettrico	116,4	236,2	239,8	243,4	247,0	250,7	254,5	258,3	262,2	266,1	270,1	274,2	278,3	282,4	286,7	145,5	3.911,7
Canone Manutenzione	88,7	180,1	182,8	185,6	188,4	191,2	194,1	197,0	199,9	202,9	206,0	209,1	212,2	215,4	218,6	110,9	2.983,0
Lavori P5	303,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303,2
<b>Ricavi</b>	<b>622,9</b>	<b>649,1</b>	<b>658,8</b>	<b>668,7</b>	<b>678,7</b>	<b>688,9</b>	<b>699,3</b>	<b>709,8</b>	<b>720,4</b>	<b>731,2</b>	<b>742,2</b>	<b>753,3</b>	<b>764,6</b>	<b>776,1</b>	<b>787,7</b>	<b>399,8</b>	<b>11.051,5</b>
Combustibili	67,9	124,0	111,9	113,6	115,3	117,0	118,8	120,6	122,4	124,2	126,1	128,0	129,9	131,8	133,8	67,9	1.853,1
Energia elettrica	69,8	127,4	105,1	106,5	107,8	109,2	110,6	112,0	113,5	114,9	116,4	117,9	119,5	121,0	122,6	62,1	1.736,5
Manodopera	53,3	108,2	109,8	111,5	113,2	114,9	116,6	118,3	120,1	121,9	123,7	125,6	127,5	129,4	131,3	66,7	1.792,0
Materiali	15,0	30,4	30,8	31,3	31,8	32,3	32,7	33,2	33,7	34,2	34,7	35,3	35,8	36,3	36,9	18,7	503,3
Servizi specialistici e di terzi	18,0	36,6	37,1	37,7	38,2	38,8	39,4	40,0	40,6	41,2	41,8	42,4	43,1	43,7	44,4	22,5	605,6
Lavori P5	224,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	224,0
Costi generali	40,5	33,0	33,5	34,0	34,5	35,1	35,6	36,1	36,7	37,2	37,8	38,3	38,9	39,5	40,1	20,3	571,2
<b>Costi</b>	<b>488,6</b>	<b>459,7</b>	<b>428,4</b>	<b>434,6</b>	<b>440,8</b>	<b>447,2</b>	<b>453,7</b>	<b>460,3</b>	<b>466,9</b>	<b>473,7</b>	<b>480,6</b>	<b>487,5</b>	<b>494,6</b>	<b>501,8</b>	<b>509,1</b>	<b>258,2</b>	<b>7.285,7</b>
<b>MOL</b>	<b>134,4</b>	<b>189,4</b>	<b>230,5</b>	<b>234,2</b>	<b>237,9</b>	<b>241,7</b>	<b>245,6</b>	<b>249,5</b>	<b>253,5</b>	<b>257,5</b>	<b>261,6</b>	<b>265,8</b>	<b>270,0</b>	<b>274,3</b>	<b>278,6</b>	<b>141,5</b>	<b>3.765,8</b>
MOL %																	34,1%
Ammortamenti	60,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	60,0	1.799,3
<b>MON</b>	<b>74,4</b>	<b>69,5</b>	<b>110,5</b>	<b>114,2</b>	<b>117,9</b>	<b>121,8</b>	<b>125,6</b>	<b>129,5</b>	<b>133,5</b>	<b>137,5</b>	<b>141,6</b>	<b>145,8</b>	<b>150,0</b>	<b>154,3</b>	<b>158,7</b>	<b>81,5</b>	<b>1.966,5</b>
MON %																	17,8%
Interessi finanziari	36,5	53,7	51,0	48,1	45,1	42,0	38,8	35,4	32,0	28,3	24,6	20,6	16,6	12,3	7,9	3,3	496,3
Factoring IVA	3,5	2,1	0,8	1,1	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,6	2,6	2,7	2,8	2,8	2,8	1,4	35,6
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>34,4</b>	<b>13,7</b>	<b>58,7</b>	<b>65,0</b>	<b>71,1</b>	<b>77,8</b>	<b>84,8</b>	<b>91,8</b>	<b>99,1</b>	<b>106,6</b>	<b>114,5</b>	<b>122,5</b>	<b>130,7</b>	<b>139,2</b>	<b>147,9</b>	<b>76,8</b>	<b>1.434,6</b>
Imposte	11,4	6,2	18,7	20,4	22,0	23,8	25,6	27,5	29,4	31,4	33,4	35,5	37,7	39,9	42,2	21,8	426,9
<b>Risultato netto</b>	<b>23,0</b>	<b>7,5</b>	<b>40,0</b>	<b>44,6</b>	<b>49,1</b>	<b>54,0</b>	<b>59,1</b>	<b>64,3</b>	<b>69,7</b>	<b>75,3</b>	<b>81,0</b>	<b>87,0</b>	<b>93,0</b>	<b>99,3</b>	<b>105,7</b>	<b>54,9</b>	<b>1.007,7</b>
Risultato netto %																	9,1%

Stato patrimoniale K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Immobilizzazioni mat./immat.	1.124,9	1.619,4	1.499,4	1.379,5	1.259,5	1.139,6	1.019,6	899,7	779,7	659,8	539,8	419,8	299,9	179,9	60,0	-
Capitale circolante	9,3	94,7	226,3	230,3	233,8	237,4	240,3	244,6	248,3	252,1	255,2	259,8	263,7	267,7	271,0	-
Cassa	296,0	269,3	226,0	312,0	400,1	490,0	582,4	675,2	770,6	867,8	967,7	1.068,1	1.171,1	1.276,1	1.383,9	1.769,8
<b>Totale attività</b>	<b>1.430,2</b>	<b>1.983,3</b>	<b>1.951,7</b>	<b>1.921,8</b>	<b>1.893,5</b>	<b>1.867,0</b>	<b>1.842,3</b>	<b>1.819,5</b>	<b>1.798,6</b>	<b>1.779,6</b>	<b>1.762,7</b>	<b>1.747,7</b>	<b>1.734,7</b>	<b>1.723,8</b>	<b>1.714,9</b>	<b>1.769,8</b>
Capitale sociale	355,5	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8	539,8
Risultato netto	23,0	7,5	40,0	44,6	49,1	54,0	59,1	64,3	69,7	75,3	81,0	87,0	93,0	99,3	105,7	54,9
Utili/Perdite portati a nuovo	-	23,0	30,5	70,5	115,1	164,3	218,3	277,4	341,8	411,4	486,7	567,7	654,7	747,7	847,0	952,8
Debiti finanziari	1.051,7	1.413,0	1.341,4	1.266,9	1.189,4	1.108,9	1.025,1	938,0	847,4	753,1	655,1	553,2	447,2	336,9	222,3	222,3
<b>Totale passività</b>	<b>1.430,2</b>	<b>1.983,3</b>	<b>1.951,7</b>	<b>1.921,8</b>	<b>1.893,5</b>	<b>1.867,0</b>	<b>1.842,3</b>	<b>1.819,5</b>	<b>1.798,6</b>	<b>1.779,6</b>	<b>1.762,7</b>	<b>1.747,7</b>	<b>1.734,7</b>	<b>1.723,8</b>	<b>1.714,9</b>	<b>1.769,8</b>

Flussi di cassa k€	Lug- Dic 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Gen-Giu 2033	TOTALE
<b>FCF</b>	<b>- 1.083,4</b>	<b>- 531,5</b>	<b>67,1</b>	<b>197,0</b>	<b>199,9</b>	<b>202,4</b>	<b>205,6</b>	<b>206,9</b>	<b>210,2</b>	<b>213,0</b>	<b>216,5</b>	<b>218,0</b>	<b>221,6</b>	<b>224,6</b>	<b>228,4</b>	<b>388,4</b>	<b>1.384,9</b>
MOL	134,4	189,4	230,5	234,2	237,9	241,7	245,6	249,5	253,5	257,5	261,6	265,8	270,0	274,3	278,6	141,5	3.765,8
Factoring IVA	- 3,5	- 2,1	- 0,8	- 1,1	- 1,7	- 1,9	- 2,1	- 2,3	- 2,5	- 2,6	- 2,6	- 2,7	- 2,8	- 2,8	- 2,8	- 1,4	35,6
Investimenti	- 1.184,9	- 614,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.799,3
Variazione capitale circolante	- 9,3	- 85,4	- 131,6	- 4,1	- 3,5	- 3,5	- 2,9	- 4,3	- 3,7	- 3,8	- 3,1	- 4,6	- 3,9	- 4,0	- 3,3	271,0	-
Imposte (su MON)	- 20,1	- 19,1	- 31,0	- 31,9	- 32,9	- 33,9	- 34,9	- 36,0	- 37,1	- 38,2	- 39,3	- 40,5	- 41,6	- 42,8	- 44,1	- 22,6	546,0

**FCF cumulato** - 1.083,4 - 1.614,9 - 1.547,9 - 1.350,8 - 1.151,0 - 948,6 - 743,0 - 536,0 - 325,8 - 112,8 103,7 321,8 543,4 768,1 996,5 1.384,9

TIRx 7,8%  
VAN 93,3 K€  
Pay-back period 2028 anno

DSCR medio 2,0  
minimo 1,5

DSCR annuale	1,5	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3
LLCR annuale	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,8	2,4