



Firenze
8 Giugno 2023

Piazza Massimo D'Azeglio 39

50121 Firenze (FI), Italia

Tel. +39 055 2638343

addendaproject@pec.it

C.F./ P.Iva / Reg. Imp.
06688160487

REA FI- 648444

Cap. Soc. 10.000,00 Euro i.v.

Spett.le società
SANFER S.r.l.
Via Alessandro Volta 101
50131 Firenze (FI)

Spett.le società
SANVITO S.r.l.
Via Alessandro Volta 101
50131 Firenze (FI)

Lettera di asseverazione del piano economico – finanziario relativo al progetto preliminare presentato dal proponente ai sensi dell' art. 183 del D.Lgs 50/2016

In relazione alla documentazione e ai dati che ci avete presentato relativi all'affidamento in concessione mediante project financing (art. 183, comma 15, d.lgs. 50/2016), della progettazione, costruzione e gestione di impianti fotovoltaici mediante finanza di progetto tramite l'acquisizione del diritto d'uso di siti presso le aree/strutture in zona militare elencate nell'Allegato A, dalla società DIFESA SERVIZI S.p.A. vi facciamo presente quanto segue.

Premesso che:

- la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario relativo alla acquisizione di concessioni venticinquennali dal demanio militare (DIFESA SERVIZI S.P.A.) mediante project financing (art. 183, comma 15, d.lgs. 50/2016) per la costruzione e gestione di 7 lastrici solari e sedimi appartenenti al demanio militare e lo ha sottoposto alla società scrivente per il rilascio dell'asseverazione ai sensi del comma 9 dell' art. 183 del D.Lgs 50/2016;
- abbiamo preso in esame il piano economico-finanziario da Voi predisposto e riportato di seguito e conseguentemente

si assevera

attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- dell' investimento complessivo;
- dei canoni che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione aggiudicatrice;
- della durata della concessione pari a anni 25;

- del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- dei costi/ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto;
- della struttura finanziaria.

La nostra 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, ci siamo basati 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 comunicataci ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa alla vostra società con l'espresso avvertimento che:

la società di revisione Addenda Project S.r.l. non svolge alcuna funzione di natura pubblica;

la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Firenze, 8 Giugno 2023

Per Addenda Project S.r.l.

Il Presidente del CdA
(dott. Massimiliano Brogi)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Allegato A

Arsenale militare di Augusta:

- Pantano Danieli
- Banchina Tullio Marcon
- Terravecchia tetti (palazzina comando ed adiacenti)
- Terravecchia terra (terreno adiacente)

Altri siti:

- Ccssn centro di supporto e sperimentazione navale - La Spezia
- Comprensorio Calzerosse
- Uttat Nettuno

SVILUPPO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO CONSOLIDATO 7 PROGETTI IMPIANTI FOTOVOLTAICI																										
anno n°		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
ANNI 1-20	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
RICAVI																										
Incentivo GSE	€ 591.929	€ 589.561	€ 587.193	€ 584.825	€ 582.458	€ 580.090	€ 577.722	€ 575.355	€ 572.987	€ 570.619	€ 568.251	€ 565.884	€ 563.516	€ 561.148	€ 558.781	€ 556.413	€ 554.045	€ 551.677	€ 549.310	€ 546.942	€ 544.574	€ 542.206	€ 539.838	€ 537.470	€ 535.102	€ 532.734
Vendita SRU	€ 277.735	€ 279.124	€ 280.519	€ 281.922	€ 283.331	€ 284.748	€ 286.172	€ 287.603	€ 289.046	€ 290.496	€ 291.938	€ 293.398	€ 294.865	€ 296.339	€ 297.831	€ 299.310	€ 300.807	€ 302.311	€ 303.822	€ 305.341	€ 306.868	€ 308.402	€ 309.944	€ 311.494	€ 313.052	€ 314.629
TOTALE RICAVI	€ 869.663	€ 868.684	€ 867.712	€ 866.747	€ 865.789	€ 864.838	€ 863.894	€ 862.957	€ 862.028	€ 861.105	€ 860.190	€ 859.282	€ 858.381	€ 857.486	€ 856.597	€ 855.723	€ 854.852	€ 853.988	€ 853.132	€ 852.283	€ 851.440	€ 850.602	€ 849.769	€ 848.941	€ 848.117	€ 847.298
COSTI																										
Costi/Concessione	€ 49.902	€ 51.150	€ 52.428	€ 53.739	€ 55.082	€ 56.460	€ 57.871	€ 59.318	€ 60.801	€ 62.321	€ 63.879	€ 65.476	€ 67.113	€ 68.790	€ 70.510	€ 72.273	€ 74.080	€ 75.932	€ 77.830	€ 79.776	€ 81.770	€ 83.814	€ 85.910	€ 88.058	€ 90.259	€ 92.509
Manutenzione straordinaria	€ 25.614	€ 26.254	€ 26.911	€ 27.583	€ 28.273	€ 28.980	€ 29.704	€ 30.447	€ 31.208	€ 31.988	€ 32.788	€ 33.608	€ 34.448	€ 35.309	€ 36.192	€ 37.097	€ 38.024	€ 38.975	€ 39.949	€ 40.948	€ 41.972	€ 43.021	€ 44.096	€ 45.199	€ 46.329	€ 47.483
Assicurazione	€ 25.614	€ 26.254	€ 26.911	€ 27.583	€ 28.273	€ 28.980	€ 29.704	€ 30.447	€ 31.208	€ 31.988	€ 32.788	€ 33.608	€ 34.448	€ 35.309	€ 36.192	€ 37.097	€ 38.024	€ 38.975	€ 39.949	€ 40.948	€ 41.972	€ 43.021	€ 44.096	€ 45.199	€ 46.329	€ 47.483
Gestione colonnine di ricarica	€ 28.688	€ 29.405	€ 30.140	€ 30.893	€ 31.666	€ 32.457	€ 33.269	€ 34.101	€ 34.953	€ 35.827	€ 36.723	€ 37.641	€ 38.582	€ 39.546	€ 40.535	€ 41.548	€ 42.587	€ 43.652	€ 44.743	€ 45.862	€ 47.008	€ 48.183	€ 49.388	€ 50.623	€ 51.888	€ 53.183
TOTALE COSTI	€ 195.405	€ 200.290	€ 205.297	€ 210.430	€ 215.691	€ 221.083	€ 226.610	€ 232.275	€ 238.082	€ 244.034	€ 250.135	€ 256.388	€ 262.798	€ 269.368	€ 276.102	€ 283.005	€ 290.080	€ 297.332	€ 304.765	€ 312.384	€ 320.194	€ 328.199	€ 336.404	€ 344.814	€ 353.434	€ 362.269
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 674.258	€ 668.394	€ 662.415	€ 656.317	€ 650.099	€ 643.755	€ 637.284	€ 630.682	€ 623.945	€ 617.071	€ 610.055	€ 602.893	€ 595.583	€ 588.120	€ 580.499	€ 572.718	€ 564.772	€ 556.656	€ 548.367	€ 539.899	€ 531.786	€ 523.100	€ 514.633	€ 506.281	€ 498.039	€ 489.896
Ammortamento impianto (quote cost.)	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266	€ 325.266
REDDITO OPERATIVO NETTO (EBIT)	€ 348.992	€ 343.128	€ 337.149	€ 331.051	€ 324.832	€ 318.489	€ 312.018	€ 305.416	€ 298.679	€ 291.805	€ 284.788	€ 277.621	€ 270.317	€ 262.853	€ 255.233	€ 247.452	€ 239.506	€ 231.390	€ 223.100	€ 214.633	€ 206.281	€ 198.039	€ 189.896	€ 181.753	€ 173.610	€ 165.467
Interessi passivi su senior debt	€ 276.476	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Oneri finanziari senior debt	€ -	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198
Oneri finanziari scoperto di c/c	€ 18.607	€ 18.607	€ 18.607	€ 18.607	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Oneri finanziari linea Iva	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011	€ 13.011
Oneri finanziari Semi-Equity	€ 282.073	€ 170.793	€ 170.793	€ 170.793	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198	€ 165.198
Totale oneri finanziari	€ 669.919	€ 172.333	€ 166.354	€ 160.257	€ 159.634	€ 153.291	€ 146.820	€ 140.218	€ 133.481	€ 126.607	€ 119.590	€ 112.429	€ 105.119	€ 97.655	€ 90.035	€ 82.254	€ 74.308	€ 66.192	€ 57.997	€ 49.730	€ 41.393	€ 32.997	€ 24.551	€ 16.054	€ 7.507	€ -
IMPOSTE SUL REDDITO *	€ 49.005	€ 48.021	€ 46.586	€ 45.123	€ 44.755	€ 43.233	€ 41.679	€ 40.095	€ 38.478	€ 36.828	€ 35.144	€ 33.426	€ 31.700	€ 29.963	€ 28.213	€ 26.456	€ 24.698	€ 22.939	€ 21.179	€ 19.417	€ 17.654	€ 15.890	€ 14.125	€ 12.359	€ 10.592	€ 8.825
ICI IMU	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311	€ 7.311
RIULTATO NETTO	€ 17.914	€ 124.312	€ 119.768	€ 115.134	€ 114.879	€ 110.058	€ 105.140	€ 100.123	€ 95.003	€ 89.778	€ 84.446	€ 79.003	€ 73.419	€ 67.691	€ 61.722	€ 55.826	€ 49.198	€ 42.736	€ 36.556	€ 30.376	€ 24.196	€ 18.016	€ 11.836	€ 5.656	€ -	€ -
* Ipotizzato IRRS 24% IRAP 3,90%																										

RENDICONTO FINANZIARIO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Liquidità inizio periodo			330.169,7	441.471,5	548.229,0	702.394,9	817.274,1	927.332,4	1.032.472,7	1.132.595,4	1.227.598,3	1.317.376,6	1.401.822,6	1.480.825,9	1.554.244,9	1.621.935,5	1.683.657,2	1.739.182,8	1.788.380,9	1.831.116,8	2.325.939,4	2.814.326,6	3.043.684,3	3.268.097,8	3.486.401,8	3.699.452,0
Flusso di cassa operativo netto	€ 6.505.327	€ 625.253	€ 620.373	€ 615.829	€ 611.195	€ 605.344	€ 600.823	€ 595.605	€ 590.587	€ 585.467	€ 580.243	€ 574.910	€ 569.468	€ 563.883	€ 558.185	€ 552.186	€ 545.990	€ 539.662	€ 533.200	€ 494.823	€ 488.387	€ 529.358	€ 524.413	€ 518.304	€ 513.050	€ 508.134
Rimborso Credito Iva con int. 2% annuo					702.575																					
Pagamento oneri scoperto di c/c																										
Recupero circolante (p. netto scoperto c/c)																										
Interessi preammortamento senior debt		€ 276.476																								
Rata senior debt	€ 5.529.528	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464	€ 490.464
Rata linea Iva		€ 18.607	€ 18.607	€ 18.607	€ 669.140																					
Rata semi equity																										
Saldo annuale flusso di cassa per Equity	€ 975.799	€ 330.170	€ 111.302	€ 106.757	€ 154.166	€ 114.879	€ 110.058	€ 105.140	€ 100.123	€ 95.003	€ 89.778	€ 84.446	€ 79.003	€ 73.419	€ 67.691	€ 61.722	€ 55.826	€ 49.198	€ 42.736	€ 36.556	€ 30.376	€ 24.196	€ 18.016	€ 11.836	€ 5.656	
Equity soci fondatori	€ 975.799	€ 330.170	€ 111.302	€ 106.757	€ 154.166	€ 114.879	€ 110.058	€ 105.140	€ 100.123	€ 95.003	€ 89.778	€ 84.446	€ 79.003	€ 73.419	€ 67.691	€ 61.722	€ 55.826	€ 49.198	€ 42.736	€ 36.556	€ 30.376	€ 24.196	€ 18.016	€ 11.836	€ 5.656	
Saldo iniziale periodo	€ 330.170	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9	€ 425.392,9
DNCR	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232	245.232
Liquidità necessaria a servizio del senior debt																										