

ASSEVERAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023, DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO RELATIVO ALLA CONCESSIONE, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, DEL SERVIZIO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E DI SERVIZI SMART A VALORE AGGIUNTO PER IL COMUNE DI LODI.

Spett.le

Hera Luce S.r.l.

Via A. Spinelli, 60

Cesena (FC)

- 1 Abbiamo esaminato l'allegato piano economico-finanziario da Voi predisposto, e costituito da n. 12 pagine, contenente i dati previsionali relativi al project-financing per l'affidamento in concessione del servizio di illuminazione pubblica e di servizi *smart* a valore aggiunto, per il Comune di Lodi, di seguito anche, il "Piano". La responsabilità della redazione del Piano, nonché delle ipotesi e degli elementi posti alla base della sua formulazione, compete ad Hera Luce S.r.l.
- 2 Il nostro esame è stato svolto secondo le procedure internazionali previste per questo tipo di incarichi dall'ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information", emesso dall'IFAC - International Federation of Accountants.
- 3 Il Piano è stato predisposto da Hera Luce S.r.l., quale proponente per l'affidamento in concessione, mediante partenariato pubblico-privato, dei lavori e servizi di cui al p.1 precedente. Il Piano inoltre è soggetto all'asseverazione ai sensi dell'articolo 193 del Decreto Legislativo 36/2023. Tale documento si basa su ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da Hera Luce S.r.l.
- 4 Sulla base dell'esame della documentazione a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione del Piano, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione del Piano. Inoltre, a nostro giudizio, il Piano è stato predisposto utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi sopraccitati.
- 5 Va tuttavia tenuto presente che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati nel Piano potrebbero essere significativi.

- 7 2 5 8 1 8 7 6 2 4 0 4 2 8 2 5 9 0 0 5 9 6 4 1 4 8 3 6 1 2
- 6 La presente è stata predisposta ai soli fini di quanto previsto dall'articolo 193 del Decreto Legislativo 36/2023 e non potrà essere menzionata in Vostri documenti né divulgata a terzi, in tutto o in parte, al di fuori degli usi di legge, senza il nostro preventivo consenso scritto.

Forlì, 27 febbraio 2026

Cifra S.r.l.



Diego Bassi
Socio Amministratore

CONCESSIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. 36/2023, DEL SERVIZIO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E DI SERVIZI SMART A VALORE AGGIUNTO PER IL COMUNE DI LODI.

RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PREMESSA

La presente relazione accompagna la valutazione finanziaria della convenienza economica della proposta per il servizio di illuminazione pubblica e di servizi smart a valore aggiunto per il Comune di Lodi.

La realizzazione dei lavori avverrà con le risorse previste dal piano economico-finanziario e secondo le modalità del project-financing, a spese del concessionario-aggiudicatario.

È prevista una concessione della durata di 23 anni, per la realizzazione e gestione dei servizi di cui sopra.

ANALISI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

Il Piano Economico Finanziario allegato, nel quale tutti gli importi sono espressi in euro, è composto da 9 fogli di calcolo presentati in 9 pagine. L'analisi di fattibilità è stata condotta con riferimento a due opzioni (ipotesi 1 e ipotesi 2), che sono descritte nel successivo paragrafo "Ricavi".

Investimento

I costi d'investimento previsti, per un totale di € 5.407.753 + Iva, relativi all'esecuzione di interventi di riqualificazione energetica e adeguamento normativo e tecnologico, verranno sostenuti nel primo anno di gestione.

La composizione degli investimenti è la seguente:

- Il valore dei lavori da quadro economico è pari a € 4.982.526 + € 99.651 di oneri sicurezza. Il costo lavori (comprensivo di oneri per la sicurezza) inseriti nel PEF (al netto di utile e spese generali) è pari per € 4.038.406 + Iva;
 - le spese tecniche, di gara e per la predisposizione della proposta pari ad € 1.369.347 + Iva e comprendono la quota di € 879.782 per il riscatto degli impianti Enel.
- Le sole spese di predisposizione della proposta (entro il 2,5% del valore lavori), ammontano ad € 116.563 + Iva.

Finanziamento

La struttura finanziaria dell'operazione prevede che l'investimento sopra descritto sia finanziato al 48,28% da un mutuo a 23 anni (€ 2.610.863) e al 51,72% dal capitale proprio (€ 2.796.890).

Il finanziamento a lungo termine avrà le seguenti caratteristiche:

- rata annuale: € 155.330;
- tasso di interesse annuo: 2,79%;
- durata: 23 anni.

Il capitale proprio sarà versato nei tempi e nell'entità necessarie a coprire le esigenze del fabbisogno finanziario, che sono previste nella misura massima al primo anno di gestione. Dal terzo anno in avanti, le esigenze di fabbisogno sono previste in costante diminuzione per effetto della produzione progressiva di cash flow positivi.

Ricavi

Il canone annuo iniziale di € 854.048 + Iva è relativo alla fornitura di energia elettrica, alla quota di manutenzione e gestione, alla quota ammortamento lavori, al servizio luminarie e ai servizi disposti dal Comune. Tale canone comprende una quota opzionale per lavori/servizi extra a scelta del Comune pari a € 40.000 annui. Poiché tale quota è opzionale e quindi potrebbe non essere utilizzata, la sostenibilità del PEF è stata valutata sia in presenza (ipotesi 1) che in assenza di tale quota (ipotesi 2).

Il canone è relativo alla riqualificazione e gestione degli attuali nr. 5.987 punti luce esistenti che saranno portati a nr. 6.033, oltre a 331 lanterne semaforiche e lampeggianti.

Dal secondo anno di gestione, è applicata una indicizzazione pari al 2% sulla quota energia e all'1% su tutti gli altri servizi previsti, ad eccezione della quota lavori, che non prevede indicizzazione.



Costi operativi

I costi più significativi sono:

- costo dell'energia elettrica: viene utilizzato il valore di € 0,2260 Kwh che sarà soggetto a rivalutazione e comprensivo di uno spread interno pari a 1€/MWh.
Il consumo iniziale stimato di 3.448.386 Kwh/anno è previsto scendere progressivamente, per effetto dei lavori iniziali, fino a 812.100 Kwh/anno dal secondo anno di gestione.
- costo del personale, valutato al 4% di un'unità full-time del costo di € 46.831 annui;
- costo per lo svolgimento delle attività di manutenzione, stimato in € 8,33 per punto luce-lanterna semaforica/anno;
- costo dei materiali impiegati nella manutenzione, stimato in € 2,73 per punto luce-lanterna semaforica/anno;
- costo per le attrezzature impiegate nella manutenzione, stimato in € 1,14 per punto luce-lanterna semaforica/anno;
- costo reperibilità e pronto intervento, stimato in € 12.474;
- costo per il servizio luminarie, stimato in € 48.000;
- costo per spese tecniche, call center e sistemi informativi, stimato in € 11.366;
- costo per il materiale di consumo, stimato in € 3.118,50;
- costo per lavori/servizi a scelta del Comune stimati in € 38.000;
- spese pubblicità e contratto, analisi e collaudi, stimate in € 199.876 (solo primo anno);
- spese generali stimate in € 5.000;
- costo per ammortamenti: calcolato in modo costante, secondo la durata residua della concessione.

Dal secondo anno di gestione, è applicata una indicizzazione costante sui costi operativi, pari all'1%.

I costi operativi sono suddivisi per:

- manodopera
- materiali
- attrezzature
- spese tecniche
- call center
- sistemi informativi
- reperibilità e pronto intervento
- materiali di consumi

e sono stati calcolati sulla base della scheda 8 dei CAM servizi D.M.28 Marzo 2018 personalizzata per il servizio del Comune di Lodi. Tale scheda sotto forma di foglio di calcolo è riportata nel PEF in formato editabile.

All'ottavo e quattordicesimo anno è stato inserito un costo di € 30.000 da utilizzare per rinnovo tecnologico, come ad esempio centraline di telecontrollo o alimentatori elettronici.

La società di scopo prevederà da proprio statuto l'istituzione di un fondo di accantonamento per la mitigazione dei rischi specifici legati al progetto.

Imposte

Il piano è stato predisposto ipotizzando le seguenti imposte, alle aliquote attualmente vigenti:

IRES aliquota pari al 24,00%

IRAP aliquota pari al 4,20%

Ipotesi finanziarie

La gestione del circolante prevede che i crediti commerciali siano incassati mediamente a 60 giorni, mentre i debiti verso fornitori siano pagati a 60 giorni.

Nella valutazione degli impatti finanziari complessivi dell'operazione si prescinde dall'effetto finanziario dell'Iva, che si è considerata neutra.

Per la redazione del prospetto di Cash Flow Operativo e relativo calcolo di V.A.N. e T.I.R. di progetto sono stati considerati tutti i flussi finanziari relativi all'investimento iniziale e alla successiva gestione, escludendo i flussi relativi al finanziamento che supporterà l'investimento. I flussi operativi sono stati



poi attualizzati riportandoli al momento iniziale dell'investimento, utilizzando un tasso di attualizzazione (WACC) pari al 4,98%, in linea con i valori attualmente utilizzati nella finanza di progetto per investimenti analoghi.

CONCLUSIONI

Opzione 1 – Ipotesi con quota annua lavori/servizi extra

Nell'arco del periodo di 23 anni, il Piano Economico Finanziario mostra un V.A.N. di progetto pari ad € 33.937 ed un T.I.R. di progetto pari al 5,05%, che dimostrano la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione.

I rispettivi valori per gli azionisti sono: V.A.N. pari ad € 91.801 e T.I.R. del 7,42%, che tengono conto dell'attualizzazione al tasso K_e , pari a 7,02%, dei flussi finanziari netti di pertinenza dell'azionista.

Il periodo di rientro dell'investimento (payback period) si colloca all'interno del 15° anno considerando i flussi non attualizzati e all'interno del 23° anno considerando quelli attualizzati. Tra questi ultimi, sono stati considerati anche i flussi relativi al recupero finanziario del capitale circolante esistente al 31/12 dell'ultimo anno di gestione.

Poiché l'investimento viene realizzato anche con risorse finanziarie esterne, sono evidenziati di seguito gli indicatori di bancabilità del progetto, che risultano essere: ADSCR pari a 2,53 e ALLCR pari a 1,97.

Opzione 2 – Ipotesi senza quota annua lavori/servizi extra

Nell'arco del periodo di 23 anni, il Piano Economico Finanziario mostra un V.A.N. di progetto pari ad € 11.362 ed un T.I.R. di progetto pari al 5,00%, che dimostrano la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione.

I rispettivi valori per gli azionisti sono: V.A.N. pari ad € 73.281 e T.I.R. del 7,34%, che tengono conto dell'attualizzazione al tasso K_e , pari a 7,02%, dei flussi finanziari netti di pertinenza dell'azionista.

Il periodo di rientro dell'investimento (payback period) si colloca all'interno del 15° anno considerando i flussi non attualizzati e all'interno del 24° anno considerando quelli attualizzati. Tra questi ultimi, sono stati considerati anche i flussi relativi al recupero finanziario del capitale circolante esistente al 31/12 dell'ultimo anno di gestione.

Poiché l'investimento viene realizzato anche con risorse finanziarie esterne, sono evidenziati di seguito gli indicatori di bancabilità del progetto, che risultano essere: ADSCR pari a 2,52 e ALLCR pari a 1,97.

Entrambe le opzioni risultano quindi percorribili, segnando valori di piena sostenibilità economico-finanziaria del progetto.



PARAMETRI

Imposte e ammortamenti

IRES:	24,00%
IRAP:	4,20%
Aliquota Amm.to:	4,35%
Anno Avvio Amm.ti:	2027
Aliquota IVA Ricavi:	22,0%
Aliquota IVA Costi:	22,0%

Circolante

Giorni Pagamento (nr. giorni):	60
Giorni Incasso (nr. giorni):	60
Rotazione Magazzino (nr. giorni):	0
Giorni incasso (%):	16%
Giorni pagamento (%):	16%
Rotazione Magazzino (%):	0%

Altri parametri

Unità di misura:	€
------------------	---

Data compilazione:

26/02/2026

Anno di inizio dell'Investimento:

2027

Anno rif. Budget (presentazione scheda):

2027

WACC

4,98%



PIANO DI LAVORO



				Anno																															
				anno 1						anno 2						anno 3						anno 4						anno 5						anno 6	
Fasi	Descrizione	Avvio	Fine	01	03	05	07	09	11	01	03	05	07	09	11	01	03	05	07	09	11	01	03	05	07	09	11	01	03	05	07	09	11		
1	Progetto	gennaio	gennaio																																
2	Validazione e approvazione PE	febbraio	febbraio																																
3	Realizzazione	marzo	novembre																																
4	Collaudo/Rilascio	dicembre	dicembre																																



RIEPILOGO INVESTIMENTI



Dati in €

Anno	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	anno 18	anno 19	anno 20
Investimento Netto	5.407.753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimento Lordo Totale	5.407.753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimento di Mantenimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimento Lordo (No mantenimento)	5.407.753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dismissioni (Valore Netto Contabile)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

FASI	Avvio	Fine	VaC	Totale Costi	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	anno 18	anno 19	anno 20
Progetto	gennaio	gennaio	-	1.369.347	1.369.347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avvio lavori	febbraio	febbraio	-	1.369.347	1.369.347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realizzazione	marzo	novembre	-	4.038.406	4.038.406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Collaudo/Rilascio	dicembre	dicembre	-	4.038.406	4.038.406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Investimento Lordo	-	-	-	5.407.753	5.407.753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



CONTO ECONOMICO

Dati in €

Anno	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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	anno 24
Canone	854.048	660.788	887.631	874.581	881.638	888.805	966.063	903.474	910.981	918.605	926.348	934.212	942.200	950.314	958.555	966.926	975.429	984.066	992.840	1.001.754	1.010.809	1.020.008	1.029.353	1.038.700
di cui Quota Energia	183.535	187.205	190.549	194.786	198.664	202.637	206.660	210.924	215.040	219.341	223.728	228.202	232.766	237.422	242.170	247.013	251.854	256.693	261.532	266.375	271.223	275.877	280.531	285.185
di cui Quota Manutenzione + Gestione + oneri della sicurezza per le attività di gestione e manutenzione IP	187.023	188.893	190.782	192.690	194.617	196.563	198.529	200.514	202.519	204.544	206.590	208.656	210.742	212.850	214.978	217.128	219.299	221.482	223.707	225.944	228.204	230.486	232.780	235.074
di cui Quota Manutenzione + Gestione + oneri della sicurezza per le attività di gestione e manutenzione IS	13.860	20.059	20.259	20.462	20.666	20.873	21.082	21.293	21.505	21.721	21.938	22.157	22.379	22.603	22.829	23.057	23.287	23.520	23.755	23.993	24.233	24.475	24.720	24.965
di cui lavori/servizi a scelta del Comune	40.000	40.400	40.804	41.212	41.624	42.040	42.461	42.885	43.314	43.747	44.185	44.627	45.073	45.524	45.979	46.439	46.903	47.372	47.846	48.324	48.808	49.296	49.789	50.282
di cui servizio luminoso	60.000	60.600	61.206	61.818	62.436	63.061	63.681	64.308	64.933	65.561	66.191	66.824	67.460	68.098	68.739	69.383	69.999	70.618	71.240	71.864	72.491	73.121	73.754	74.390
di cui Quota Lavori	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630
Altre Voci																								
TOTALE RICAVI	854.048	660.788	887.631	874.581	881.638	888.805	966.063	903.474	910.981	918.605	926.348	934.212	942.200	950.314	958.555	966.926	975.429	984.066	992.840	1.001.754	1.010.809	1.020.008	1.029.353	1.038.700
Var. Energia elettrica	445.583	186.377	190.105	193.607	197.785	201.740	205.775	209.381	214.089	218.370	222.738	227.193	231.736	236.371	241.099	245.920	250.839	255.856	260.973	266.192	271.516	276.946	282.485	288.124
Var. Manodopera	53.016	53.546	54.081	54.622	55.169	55.720	56.275	56.834	57.400	57.983	58.574	59.170	59.770	60.374	60.983	61.596	62.213	62.834	63.459	64.088	64.721	65.358	65.998	66.641
Var. Materiali	17.372	17.546	17.722	17.899	18.078	18.259	18.441	18.626	18.812	19.000	19.190	19.382	19.576	19.771	19.969	20.169	20.370	20.574	20.780	20.988	21.198	21.410	21.624	21.839
Var. Attrezzature	7.235	7.307	7.380	7.454	7.529	7.604	7.680	7.757	7.834	7.913	7.992	8.072	8.152	8.234	8.316	8.400	8.484	8.568	8.654	8.741	8.828	8.916	9.005	9.095
Var. Spese tecniche	5.751	5.809	5.867	5.926	5.985	6.045	6.105	6.166	6.228	6.290	6.353	6.417	6.481	6.546	6.611	6.677	6.744	6.811	6.880	6.948	7.018	7.088	7.159	7.230
Var. call center	2.496	2.521	2.546	2.572	2.597	2.623	2.650	2.676	2.703	2.730	2.757	2.785	2.813	2.841	2.869	2.898	2.927	2.956	2.986	3.015	3.046	3.076	3.107	3.138
Var. sistemi informativi	3.119	3.150	3.181	3.213	3.245	3.278	3.310	3.343	3.377	3.411	3.445	3.479	3.514	3.549	3.585	3.620	3.657	3.693	3.730	3.767	3.805	3.843	3.882	3.921
Var. reperibilità e pronto intervento	12.474	12.599	12.725	12.852	12.980	13.110	13.241	13.374	13.508	13.643	13.779	13.917	14.056	14.197	14.339	14.482	14.627	14.773	14.921	15.070	15.221	15.373	15.527	15.682
Var. materiale di consumo	3.119	3.150	3.181	3.213	3.245	3.278	3.310	3.343	3.377	3.411	3.445	3.479	3.514	3.549	3.585	3.620	3.657	3.693	3.730	3.767	3.805	3.843	3.882	3.921
interventi per rinnovo tecnologico																								
lavori/servizi a scelta del Comune	38.000	38.380	38.764	39.151	39.543	39.938	40.338	40.741	41.149	41.560	41.976	42.395	42.819	43.248	43.680	44.117	44.558	45.004	45.454	45.908	46.367	46.831	47.299	47.769
servizio luminoso	48.000	48.400	48.804	49.212	49.624	50.040	50.461	50.886	51.315	51.749	52.187	52.629	53.075	53.525	53.979	54.438	54.892	55.349	55.809	56.272	56.739	57.209	57.682	58.157
costi generali	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747	5.805	5.863	5.922	5.981	6.041	6.101	6.162	6.224	6.286
TOTALE COSTI DIRETTI ESTERI	642.165	383.617	389.617	395.415	401.308	407.299	413.389	419.381	425.375	431.370	437.364	443.358	449.352	455.346	461.340	467.334	473.328	479.322	485.316	491.310	497.304	503.298	509.292	515.286
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	211.883	277.171	498.014	479.166	480.330	481.506	482.682	483.858	485.034	486.210	487.386	488.562	489.738	490.914	492.090	493.266	494.442	495.618	496.794	497.970	499.146	500.322	501.498	502.674
MC %	24.81%	55.40%	55.09%	54.79%	54.48%	54.17%	53.87%	53.57%	53.27%	52.97%	52.67%	52.37%	52.07%	51.77%	51.47%	51.17%	50.87%	50.57%	50.27%	49.97%	49.67%	49.37%	49.07%	48.77%
Var. Personale	1.873	1.892	1.911	1.930	1.949	1.968	1.987	2.006	2.025	2.044	2.063	2.082	2.101	2.120	2.139	2.158	2.177	2.196	2.215	2.234	2.253	2.272	2.291	2.310
FTE media annua	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040	0.040
Costo medio	46.831	47.299	47.767	48.235	48.703	49.171	49.639	50.107	50.575	51.043	51.511	51.979	52.447	52.915	53.383	53.851	54.319	54.787	55.255	55.723	56.191	56.659	57.127	57.595
Altri costi (spese per incentivi, per funzioni tecniche, pubblicità e contratto, analisi e collaudi)	199.876	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE ALTRI COSTI	201.749	1.892	1.911	1.930	1.949	1.968	1.987	2.006	2.025	2.044	2.063	2.082	2.101	2.120	2.139	2.158	2.177	2.196	2.215	2.234	2.253	2.272	2.291	2.310
EBITDA	10.135	474.981	476.101	477.236	478.381	479.537	480.705	481.885	483.077	484.281	485.497	486.726	487.967	489.220	490.487	491.766	493.058	494.364	495.683	497.015	498.372	499.753	501.155	502.577
EBITDA %	1.19%	55.18%	54.87%	54.57%	54.26%	53.95%	53.65%	53.35%	53.05%	52.75%	52.45%	52.15%	51.85%	51.55%	51.25%	50.95%	50.65%	50.35%	50.05%	49.75%	49.45%	49.15%	48.85%	48.55%
Ammortamenti	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120
EBIT	(224.985)	239.862	240.983	242.117	243.251	244.418	245.586	246.765	247.957	249.161	250.377	251.606	252.847	254.101	255.367	256.646	257.939	259.244	260.563	261.895	263.253	264.635	266.039	267.463
EBIT %	-26.94%	27.87%	27.77%	27.95%	28.10%	28.25%	28.40%	28.55%	28.70%	28.85%	29.00%	29.15%	29.30%	29.45%	29.60%	29.75%	29.90%	30.05%	30.20%	30.35%	30.50%	30.65%	30.80%	30.95%
Oneri Finanziari	72.843	70.542	68.176	65.745	63.245	60.676	58.036	55.320	52.530	49.682	46.714	43.684	40.566	37.367	34.076	30.693	27.215	23.641	19.967	16.190	12.308	8.318	4.216	-
EBT	(297.828)	169.320	172.807	176.372	180.016	183.742	187.551	191.445	195.427	199.499	203.664	207.922	212.276	216.734	221.292	225.954	230.724	235.603	240.594	245.698	250.918	256.255	261.710	267.284
EBT %	-34.87%	19.67%	19.92%	20.17%	20.42%	20.67%	20.93%	21.19%	21.45%	21.71%	21.97%	22.23%	22.49%	22.75%	23.01%	23.27%	23.53%	23.79%	24.05%	24.31%	24.57%	24.83%	25.09%	25.35%
Ires	(71.479)	40.637	41.474	42.320	43.204	44.098	45.012	45.947	46.900	47.880	48.890	49.920	50.970	52.040	53.130	54.240	55.370	56.520	57.690	58.880	60.090	61.320	62.570	63.830
Irap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTIL PERDITA D'ESERCIZIO	(226.348)	118.529	121.132	123.793	126.513	129.295	132.140	135.010	137.905	140.825	143.769	146.736	149.726	152.740	155.778	158.840	161.926	165.037	168.173	171.334	174.520	177.731	180.966	184.225
UTIL PERDITA D'ESERCIZIO %	-26.59%	13.77%	13.96%	14.15%	14.35%	14.55%	14.75%	14.95%	15.15%	15.36%	15.56%	15.77%	15.98%	16.19%	16.40%	16.61%	16.82%	17.03%	17.24%	17.45%	17.66%	17.87%	18.08%	18.29%

CAPITALE CIRCOLANTE

RENDICONTO FINANZIARIO (VAN E TIR DI PROGETTO)

Dati in €	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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	#VALOREI
+ EBIT	(224.685)	239.862	240.983	242.117	243.261	244.418	245.586	216.765	247.957	249.161	250.377	251.636	252.847	224.101	255.387	256.646	257.939	259.244	260.563	261.895	263.653	265.035	266.432	24
+ Ammortamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Imposte (su EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Investimenti	(5.407.753)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Cicliante	1.082.108	(1.177.742)	(229)	(231)	(233)	(236)	(238)	5.776	(6.259)	(248)	(248)	(251)	(253)	5.761	(8.275)	(261)	(264)	(266)	(269)	(272)	(274)	(277)	(280)	100.961
Cash Flow	(4.315.513)	(779.681)	407.837	408.647	409.865	410.293	411.128	398.449	408.808	415.686	414.558	415.435	416.322	401.695	412.108	419.040	419.964	420.896	421.841	422.794	424.070	425.039	426.039	100.961
Discounted Cash Flow	(4.315.513)	(733.331)	370.081	353.267	337.125	321.732	307.141	282.125	275.764	267.123	254.967	243.405	232.354	213.596	208.698	202.142	192.978	184.232	175.889	167.920	160.437	153.183	146.260	33.014

MACC	4,98%
VAN progetto	€ 33.937
TIR progetto	5,05%

RENDICONTO FINANZIARIO (VAN E TIR DELL'AZIONISTA)

Dati in €	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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	#VALOREI
+ EBIT	(224.685)	239.862	240.983	242.117	243.261	244.418	245.586	216.765	247.957	249.161	250.377	251.636	252.847	224.101	255.387	256.646	257.939	259.244	260.563	261.895	263.653	265.035	266.432	24
+ Ammortamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Investimenti	(5.407.753)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Variazione Cicliante	1.082.108	(1.177.742)	(229)	(231)	(233)	(236)	(238)	5.776	(6.259)	(248)	(248)	(251)	(253)	5.761	(8.275)	(261)	(264)	(266)	(269)	(272)	(274)	(277)	(280)	100.961
+ Erogozione Finanziamenti	2.610.963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso Finanziamenti	(156.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	-
Cash Flow	(1.788.501)	903.881	268.869	269.096	269.315	269.525	269.727	254.396	264.085	270.275	270.437	270.598	270.729	255.333	264.958	271.078	271.165	271.241	271.303	271.349	271.693	271.725	271.741	100.961
Discounted Cash Flow	(1.788.501)	(849.225)	234.732	219.510	205.268	191.945	179.490	158.168	153.415	148.705	137.158	128.227	119.873	105.635	102.422	97.909	91.513	85.530	76.934	74.701	69.886	65.307	61.023	21.184

Ke	7,02%
VAN azionista	€ 91.801
TIR azionista	7,42%

PAYBACK PERIOD

PAYBACK PERIOD (anni) Discounted Cash Flow	23
PAYBACK PERIOD (anni) Cash Flow	15

INDICATORI DI SOLIDITA

ADSCR	2,53
LLCR	1,97



DINAMICA PATRIMONIALE



Dati in €	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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23
immobilizzazioni nette	3.72.634	4.937.514	4.702.394	4.467.274	4.232.155	3.997.035	3.761.915	3.518.796	3.291.676	3.058.556	2.827.436	2.596.317	2.351.197	2.116.077	1.880.958	1.645.838	1.410.718	1.175.599	940.479	705.359	470.239	235.120	0
CCN	(1.082.100)	95.896	95.896	95.006	98.329	96.566	96.803	91.027	97.287	97.532	97.760	98.031	98.284	92.523	96.799	99.039	99.322	99.599	99.857	100.129	100.404	100.681	100.961
CIN	4.099.528	5.033.150	4.798.259	4.563.370	4.328.484	4.093.600	3.858.719	3.617.823	3.388.663	3.154.089	2.919.217	2.684.348	2.449.481	2.208.601	1.979.756	1.744.897	1.510.041	1.275.187	1.040.336	805.488	570.643	335.600	100.981
Capitale sociale	1.783.501	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690	2.796.690
Riserve	(225.349)	(225.349)	(107.820)	13.312	137.105	263.613	392.914	525.054	638.564	776.589	917.657	1.061.859	1.208.205	1.359.828	1.492.244	1.649.610	1.810.464	1.974.868	2.142.966	2.314.781	2.490.422	2.670.292	2.854.187
- attivo finanziario	2.523.376	2.344.080	1.988.057	1.623.375	1.297.976	903.799	536.775	182.389	(134.516)	(660.459)	(939.512)	(1.321.747)	(1.707.237)	(2.080.533)	(2.466.744)	(2.862.457)	(3.261.738)	(3.664.668)	(4.071.395)	(4.481.824)	(4.896.539)	(5.315.277)	(5.738.132)
Fondi di copertura	4.099.528	5.033.150	4.798.259	4.563.370	4.328.484	4.093.600	3.858.719	3.617.823	3.388.663	3.154.089	2.919.217	2.684.348	2.449.481	2.208.601	1.979.756	1.744.897	1.510.041	1.275.187	1.040.336	805.488	570.643	335.600	100.981



CONTO ECONOMICO

Dati in €	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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	anno 24
Canone	181.043	820.388	826.827	833.356	840.014	846.764	853.522	860.589	867.667	874.857	882.163	889.586	897.127	904.790	912.576	920.487	928.525	936.594	944.995	953.430	962.001	970.712	979.665	-
di cui Quota Energia	183.535	820.388	826.827	833.356	840.014	846.764	853.522	860.589	867.667	874.857	882.163	889.586	897.127	904.790	912.576	920.487	928.525	936.594	944.995	953.430	962.001	970.712	979.665	-
di cui Quota Manutenzione + Gestione - oneri di cui Quota Manutenzione + Gestione - oneri della sicurezza per le attività di gestione e manutenzione IP	187.023	820.388	826.827	833.356	840.014	846.764	853.522	860.589	867.667	874.857	882.163	889.586	897.127	904.790	912.576	920.487	928.525	936.594	944.995	953.430	962.001	970.712	979.665	-
di cui Quota Manutenzione + Gestione - oneri della sicurezza per le attività di gestione e manutenzione IS	19.860	20.059	20.259	20.482	20.686	20.873	21.062	21.263	21.508	21.721	21.936	22.157	22.379	22.603	22.829	23.057	23.287	23.520	23.755	23.993	24.233	24.475	24.720	-
di cui lavori/servizi a scelta del Comune	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
di cui servizio illuminare	60.000	60.600	61.206	61.818	62.436	63.061	63.681	64.328	64.971	65.621	66.277	66.940	67.610	68.286	68.968	69.658	70.355	71.058	71.769	72.487	73.211	73.944	74.683	-
di cui Quota Lavori	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	363.630	-
Altre Voci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE RICAVI	814.043	820.388	826.827	833.356	840.014	846.764	853.522	860.589	867.667	874.857	882.163	889.586	897.127	904.790	912.576	920.487	928.525	936.594	944.995	953.430	962.001	970.712	979.665	-
Var. Energia elettrica	446.583	186.377	190.105	193.907	197.785	201.740	205.775	209.891	214.089	218.370	222.736	227.193	231.736	236.371	241.099	245.920	250.839	255.856	260.973	266.192	271.516	276.946	282.485	-
Var. Manodopera	53.018	53.546	54.081	54.622	55.169	55.720	56.277	56.840	57.409	57.983	58.562	59.148	59.740	60.337	60.940	61.550	62.165	62.787	63.415	64.049	64.689	65.336	65.990	-
Var. Materiali	17.372	17.546	17.722	17.896	18.078	18.259	18.441	18.626	18.812	19.000	19.190	19.382	19.576	19.771	19.969	20.169	20.370	20.574	20.780	20.988	21.198	21.410	21.624	-
Var. Attrezzature	7.235	7.307	7.380	7.454	7.528	7.604	7.680	7.757	7.834	7.913	7.992	8.072	8.152	8.234	8.316	8.400	8.484	8.568	8.654	8.741	8.828	8.916	9.005	-
Var. Spese tecniche	5.751	5.809	5.867	5.926	5.985	6.045	6.105	6.166	6.223	6.290	6.356	6.417	6.481	6.546	6.611	6.677	6.744	6.811	6.880	6.948	7.018	7.088	7.159	-
Var. call center	2.495	2.521	2.546	2.572	2.597	2.623	2.650	2.676	2.703	2.730	2.757	2.785	2.813	2.841	2.869	2.898	2.927	2.956	2.986	3.015	3.046	3.076	3.107	-
Var. sistemi informativi	3.119	3.181	3.243	3.305	3.367	3.429	3.491	3.553	3.615	3.677	3.739	3.801	3.863	3.925	3.987	4.049	4.111	4.173	4.235	4.297	4.359	4.421	4.483	-
Var. riparatrice e pronto intervento	12.474	12.599	12.725	12.852	12.980	13.110	13.241	13.374	13.508	13.643	13.779	13.917	14.056	14.197	14.339	14.482	14.627	14.773	14.921	15.070	15.221	15.373	15.527	-
Var. materiale di consumo	3.119	3.150	3.181	3.213	3.245	3.278	3.310	3.343	3.377	3.411	3.445	3.479	3.514	3.549	3.585	3.620	3.657	3.693	3.730	3.767	3.805	3.843	3.882	-
Var. lavori/servizi a scelta del Comune	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interventi per rinnovo tecnologico servizio illuminare	48.000	48.480	48.965	49.454	49.949	50.448	50.953	51.462	51.977	52.497	53.022	53.552	54.088	54.628	55.175	55.727	56.284	56.847	57.415	57.989	58.569	59.155	59.746	-
Interventi generali	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747	5.805	5.863	5.922	5.981	6.041	6.101	6.162	6.224	-
TOTALE COSTI DIRETTI ESTERNI	604.165	348.534	350.053	356.293	361.765	367.360	373.051	378.842	384.727	390.715	396.806	403.003	409.303	415.714	422.234	428.863	435.616	442.480	449.464	456.568	463.796	471.149	478.630	-
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	209.878	471.853	476.774	477.063	478.249	479.404	480.571	481.749	482.940	484.142	485.357	486.584	487.824	489.076	490.341	491.619	492.910	494.214	495.531	496.861	498.205	499.564	500.935	-
MC %	25,78%	57,88%	57,95%	57,25%	56,93%	56,62%	56,30%	55,92%	55,66%	55,43%	55,22%	55,00%	54,78%	54,56%	54,34%	54,12%	53,90%	53,68%	53,46%	53,24%	53,02%	52,80%	52,58%	-
Var. Personale	1.873	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	1.989	2.008	2.023	2.049	2.069	2.090	2.111	2.132	2.153	2.175	2.197	2.218	2.241	2.263	2.285	2.307	2.329	-
FTE medio annuo	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	0,040	-
Costo medio annuo	46.831	47.299	47.772	48.250	48.732	49.220	49.712	50.209	50.711	51.218	51.731	52.248	52.770	53.298	53.831	54.369	54.913	55.462	56.017	56.577	57.142	57.712	58.287	-
Altri costi (spese per incentivi, per funzioni tecniche, pubblicità e contratto, analisi e collaudi)	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	-
TOTALE ALTRI COSTI	201.749	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	1.989	2.008	2.023	2.049	2.069	2.090	2.111	2.132	2.153	2.175	2.197	2.218	2.241	2.263	2.285	2.307	2.329	-
EBITDA	813,35	472,961	474,053	475,176	476,300	477,435	478,582	479,741	480,911	482,094	483,286	484,484	485,613	486,744	487,888	489,044	490,213	491,395	492,588	493,790	494,998	496,212	497,432	-
EBITDA %	1,00%	57,65%	57,34%	57,02%	56,70%	56,38%	56,06%	55,74%	55,43%	55,11%	54,80%	54,48%	54,16%	53,84%	53,52%	53,20%	52,88%	52,56%	52,24%	51,92%	51,60%	51,28%	50,96%	-
Ammortamenti	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	-
EBIT	(226.885)	237.842	238.943	240.056	241.180	242.315	243.452	244.591	245.732	246.874	248.018	249.165	250.313	251.462	252.612	253.763	254.915	256.068	257.222	258.377	259.532	260.687	261.842	-
EBIT %	-27,88%	28,99%	28,96%	28,91%	28,71%	28,62%	28,52%	28,42%	28,33%	28,23%	28,13%	28,03%	27,93%	27,83%	27,73%	27,63%	27,53%	27,43%	27,33%	27,23%	27,13%	27,03%	26,94%	-
Oneri Finanziari	72.843	70.542	68.176	65.745	63.245	60.676	58.035	55.320	52.530	49.682	46.714	43.694	40.669	37.587	34.456	31.283	28.069	24.814	21.519	18.184	14.809	11.394	7.929	-
EBT	(299.828)	167.300	170.767	174.311	177.936	181.640	185.427	189.301	193.261	197.312	201.454	205.681	210.025	214.448	218.963	223.568	228.263	233.038	237.893	242.828	247.843	252.938	258.113	-
EBT %	-36,83%	20,39%	20,55%	20,92%	21,18%	21,45%	21,72%	21,99%	22,27%	22,55%	22,83%	23,11%	23,39%	23,67%	23,95%	24,23%	24,51%	24,79%	25,07%	25,35%	25,63%	25,91%	26,19%	-
Iras	(71.850)	40.152	40.884	41.635	42.404	43.194	44.003	44.833	45.683	46.553	47.443	48.353	49.283	50.233	51.203	52.193	53.203	54.233	55.283	56.353	57.443	58.553	59.683	-
Irap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	(227.865)	117.079	119.883	122.683	125.519	128.396	131.313	134.270	137.268	140.306	143.384	146.502	149.660	152.858	156.096	159.374	162.692	166.050	169.448	172.886	176.364	179.882	183.440	-
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO %	-27,99%	14,27%	14,47%	14,68%	14,88%	15,09%	15,30%	15,51%	15,73%	15,95%	16,16%	16,39%	16,61%	16,84%	17,06%	17,29%	17,53%	17,76%	18,00%	18,24%	18,48%	18,72%	18,96%	-

CAPITALE CIRCOLANTE

Dati in €																									
Anno		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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	anno 24
Capitale Circolante		(1.032.537)	93.231	98.456	95.633	95.912	96.143	96.377	96.597	96.853	97.094	97.337	97.583	97.832	98.087	98.337	98.593	98.852	99.114	99.376	99.645	99.914	100.186	100.452	-
Crediti Commerciali		163.255	164.527	165.819	167.130	168.463	169.817	171.152	172.589	174.009	175.451	176.916	178.405	179.917	181.454	183.019	184.602	186.214	187.852	189.517	191.208	192.927	194.674	196.450	-
Magazzino		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Commerciali		1.245.762	69.296	70.363	71.448	72.551	73.673	74.815	81.992	77.159	78.357	79.576	80.821	82.085	83.367	84.678	86.009	87.362	88.738	90.130	91.564	93.013	94.488	95.998	-
Anno		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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	anno 24
Variazione Capitale Circolante		(1.032.507)	1.177.738	225	227	279	232	234	(5.780)	6.255	24*	244	246	249	(5.765)	6.270	256	259	262	264	267	270	272	275	(100.462)

RENDICONTO FINANZIARIO (VAN E TIR DI PROGETTO)



Dati in €	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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	anno 24
+ EBIT	(226.686)	237.342	238.943	240.056	241.160	242.315	243.462	214.821	245.792	246.974	248.168	249.375	250.593	221.825	253.068	254.325	255.594	256.876	258.171	259.479	261.213	262.571	263.942	-
+ Ammortamenti	-	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	-
- Imposte (su EBIT)	-	(67.151)	(67.462)	(67.777)	(68.095)	(68.416)	(68.740)	(69.069)	(69.398)	(69.733)	(70.073)	(70.411)	(70.756)	(62.644)	(71.456)	(71.811)	(72.170)	(72.532)	(72.898)	(73.268)	(73.741)	(74.124)	(74.510)	-
- Investimenti	(5.407.753)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Variazione Circolante	1.982.557	(1.177.738)	(225)	(227)	(229)	(232)	(234)	5.780	(6.255)	(241)	(244)	(246)	(249)	5.765	(6.270)	(259)	(259)	(262)	(264)	(267)	(270)	(272)	(275)	100.462
Cash Flow	(4.317.112)	(771.927)	405.376	407.172	407.976	408.748	409.608	384.913	405.258	412.120	412.974	413.837	414.709	400.066	410.492	417.377	418.285	419.202	420.128	421.064	422.322	423.294	424.276	100.462
Discounted Cash Flow	(4.317.112)	(755.109)	348.735	351.531	355.989	370.041	304.606	281.032	274.713	266.112	254.014	242.459	231.454	212.689	207.865	201.340	192.206	183.490	175.171	167.233	159.776	152.547	145.648	32.851

MACC	4,98%
VAN progetto	€ 11.362
TIR progetto	5,00%

RENDICONTO FINANZIARIO (VAN E TIR DELL'AZIONISTA)

Dati in €	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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23	anno 24
+ EBIT	(226.685)	237.342	238.943	240.056	241.160	242.315	243.462	214.821	245.792	246.974	248.168	249.375	250.593	221.825	253.068	254.325	255.594	256.876	258.171	259.479	261.213	262.571	263.942	-
+ Ammortamenti	-	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	235.120	-
- Imposte	-	(50.221)	(51.100)	(51.998)	(52.916)	(53.853)	(54.812)	(47.331)	(56.791)	(57.814)	(58.859)	(59.927)	(61.020)	(53.676)	(63.278)	(64.445)	(65.638)	(66.858)	(68.106)	(69.382)	(70.787)	(72.127)	(73.499)	-
- Investimenti	(5.407.753)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Variazione Circolante	1.982.557	(1.177.738)	(225)	(227)	(229)	(232)	(234)	5.780	(6.255)	(241)	(244)	(246)	(249)	5.765	(6.270)	(256)	(259)	(262)	(264)	(267)	(270)	(272)	(275)	100.462
+ Engagezione finanziamenti	2.810.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Rimborso finanziamenti	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	(155.330)	-
Cash Flow	(1.789.320)	(910.327)	267.408	267.620	267.324	268.020	268.207	252.860	262.535	268.709	268.859	268.991	269.115	253.703	263.310	269.413	269.486	269.545	269.590	269.619	269.648	269.661	269.658	100.462
Discounted Cash Flow	(1.789.526)	(850.276)	233.456	218.308	204.133	190.873	178.459	157.213	152.515	145.855	136.345	127.470	119.158	104.951	101.785	97.309	90.946	84.996	79.430	74.224	69.437	64.892	60.623	21.079

Ke	7,02%
VAN azionista	€ 73.281
TIR azionista	7,34%

PAYBACK PERIOD

PAYBACK PERIOD (anni) Discounted Cash Flow	24
PAYBACK PERIOD (anni) Cash Flow	15

INDICATORI DI SOLIDITÀ

ADSCR	2,52
LLCR	1,97



DINAMICA PATRIMONIALE



Dati in €	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	anno 18	anno 19	anno 20	anno 21	anno 22	anno 23
Immobiliazioni nette	5.172.634	4.837.514	4.702.364	4.407.274	4.232.155	3.937.035	3.761.915	3.520.766	3.291.076	3.056.356	2.821.436	2.586.317	2.351.197	2.116.077	1.880.958	1.645.338	1.410.718	1.175.599	940.479	705.356	470.239	235.120	0
CCN	(1.062.507)	95.231	95.498	85.983	95.912	96.143	96.377	90.597	95.853	97.094	97.337	97.583	97.832	92.087	98.337	98.593	98.852	99.114	99.378	99.645	99.914	100.180	100.462
CIN	4.090.127	5.032.745	4.797.862	4.593.257	4.328.067	4.093.178	3.658.293	3.617.383	3.388.528	3.153.350	2.918.774	2.683.900	2.449.029	2.208.144	1.979.295	1.744.431	1.509.570	1.274.712	1.039.857	805.004	570.154	335.306	100.462
Capitale sociale	1.789.620	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860	2.766.860
Riserve	(227.869)	(227.869)	(110.780)	8.577	131.90	256.209	383.995	514.611	626.581	763.052	902.550	1.045.145	1.190.909	1.339.914	1.470.698	1.626.411	1.785.598	1.948.338	2.114.715	2.284.812	2.458.719	2.636.837	2.818.962
Utile/Perdita d'esercizio	2.528.376	2.346.645	1.962.083	1.634.877	1.274.967	912.293	546.792	193.922	(171.413)	(545.790)	(923.261)	(1.303.898)	(1.687.775)	(2.059.441)	(2.444.006)	(2.838.057)	(3.235.659)	(3.636.893)	(4.041.846)	(4.450.605)	(4.863.573)	(5.280.548)	(5.701.618)
Fabbisogno finanziario																							
Fonti di copertura	4.090.127	5.032.745	4.797.862	4.593.257	4.328.067	4.093.178	3.658.293	3.617.383	3.388.528	3.153.350	2.918.774	2.683.900	2.449.029	2.208.144	1.979.295	1.744.431	1.509.570	1.274.712	1.039.857	805.004	570.154	335.306	100.462

