

Roma, 2 aprile 2026

Spett.le costituenda ATI

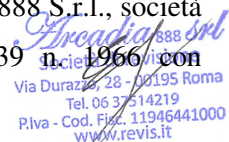
City Green Light S.r.l. (mandataria)
Via Giuseppe Zampieri 15,
36100 Vicenza (VI)

Finalpa S.r.l.
P.zza Pio XI, 1
20123 Milano (MI) (Mandante)

In relazione all'avviso pubblico informale di sollecitazione di manifestazioni di interesse ai sensi dell'art.193, comma16 D.lgs.36/2023, finalizzate alla predisposizione da parte di soggetti privati di proposte di partenariato pubblico privato, secondo la procedura del Project Financing per la organizzazione del servizio pubblico di gestione delle aree di sosta a pagamento e delle aree di sosta destinate ai residenti nel territorio comunale di Lodi compresa la realizzazione di un nuovo parcheggio in sopraelevazione, e sulla base della documentazione che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue

Premesso che:

- la vostra Società, City Green Light S.r.l., in qualità di mandataria di una costituenda ATI come meglio specificato sopra, 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 S.r.l., società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con


Società Arcadia 888 S.r.l.
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it



autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 193 comma 3 del decreto legislativo n. 36/2023,

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 valore complessivo dei ricavi stimato lungo l'arco di concessione, pari ad Euro 18,24 Mln oltre Iva ed adeguamento monetario (di cui Euro 14,08 relativi dalla sosta a pagamento in stalli esistenti ed Euro 4,16 Mln da stalli di nuova realizzazione);
- ✓ del valore complessivo dell'investimento, pari ad Euro 8,25 Mln oltre Iva. Sono inoltre previsti interventi di rinnovo/manutenzione straordinaria nel corso degli anni di concessione pari a complessivi Euro 0,98 Mln;
- ✓ della modalità di ammortamento dell'investimento in relazione al quale il valore residuo al termine della concessione risulta pari a zero;
- ✓ della durata della concessione, pari a 12 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 nostra attività è stata svolta in *compliance* alle procedure di revisione internazionali previste dall'International Standard on Assurance Engagement (ISAE3400) "*The Examination of Prospective Financial Information*" emesso dall'IFAC – International Federation of Accountants.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su assunzioni, ipotesi, 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.

Arcadia 888 srl
Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

L'allegato Piano Economico Finanziario è stato analizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 96 D.P.R. 207/2010, valutando altresì i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario, così come definito dall'art. 177, comma 5, del D.lgs 36/2023 sulla base dei dati di input e prospettici da Voi ipotizzati. A tal riguardo si evidenzia come i dati previsionali presenti nel PEF sono basati su assunzioni che, per loro natura, presentano elementi di soggettività che potrebbero non verificarsi o verificarsi in maniera difforme da quella preventivata, così come potrebbero verificarsi scenari non ipotizzabili al momento della stesura del documento. Tali scostamenti potrebbero quindi alterare, in maniera anche significativa, l'equilibrio economico-finanziario del progetto a posteriori.

Tutte le osservazioni e verifiche di cui sopra si riferiscono al PEF allegato al presente documento e non sono pertanto da ritenersi valide in caso di successive modifiche dello stesso.

La presente asseverazione è resa con l'espresso 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

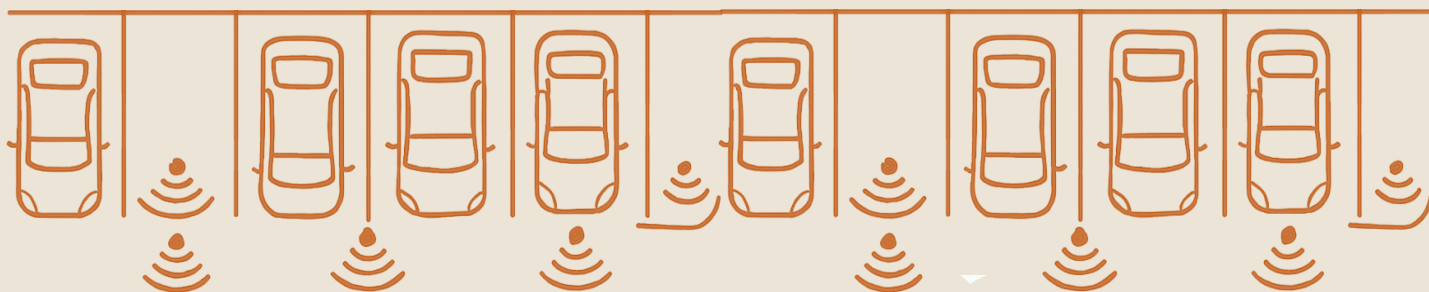
Il Legale Rappresentante


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

(Eugenio Sigismondi)

LODI PARK SYSTEM

AVVISO PUBBLICO INFORMALE DI SOLLECITAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 193, COMMA 16, D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., FINALIZZATE ALLA PREDISPOSIZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, SECONDO LA PROCEDURA DEL PROJECT FINANCING PER LA ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO DI GESTIONE DELLE AREE DI SOSTA A PAGAMENTO E DELLE AREE DI SOSTA DESTINATE AI RESIDENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI LODI COMPRESA LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCHEGGIO IN SOPRA ELEVAZIONE.



PROGETTISTI

EGE

PROGETTO: LODI PARK SYSTEM - PFTE

Ing. Alessandro Visentin

Ing. Laura Romito

Per. Ind. Fabio Bonora

TITOLO ELABORATO: PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

COD. ELABORATO: PEF

REVISIONI: 02

DATA: 01/2026



Fabio Bonora
Esperto in Gestione dell'Energia (EGE) Settore: CIVILE
N. Certificato: P230083EM Validità: 18/05/2023 - 15/05/2028
messi dall'organismo Accreditato: RICEC International EOOD



Sommario

A.	OGGETTO	2
B.	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	3
B.1	Introduzione.....	3
B.2	Assunzioni Generali	4
B.3	Investimento.....	4
B.4	Fonti di Copertura.....	5
B.4.1	Finanziamento bancario	6
B.4.2	Equity e simil equity	6
B.5	Assunzioni sui Ricavi	6
B.6	Assunzioni sui Costi.....	8
B.7	Imposte sul Reddito	9
B.8	Ammortamenti	9
B.9	Il Capitale circolante netto (CCN) commerciale.....	10
B.10	Aliquota IVA	10
B.11	Indicatori di redditività	11
B.12	Indicatori di bancabilità.....	14
B.13	Valore residuo dell'investimento.....	15
B.14	Alterazione dell'equilibrio economico finanziario	15
C.	Annex – Assunzioni ricavi totali	16



A. OGGETTO

La costituenda RTI formata dalla mandataria City Green Light e dalla mandante Finalpa ha deciso di presentare un'offerta ("Offerta") ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs 36/2023 ("Legge") al Comune di Lodi (LO) ("Ente").

L'offerta ha per oggetto l'organizzazione del servizio pubblico di gestione delle aree di sosta a pagamento e delle aree di sosta destinate ai residenti nel territorio comunale di Lodi compresa la realizzazione di un nuovo parcheggio in sopra elevazione.

Il valore totale della concessione, al netto dell'IVA, è pari ad euro **20.610.613** ed è costituito dalla quota totale spettante all'offerente dei ricavi totali derivanti dalla gestione degli stalli a pagamento ordinari esistenti e dal nuovo parcheggio sopraelevato in Via General Massena.

La prestazione del concessionario include:

1. il costo della progettazione esecutiva (compreso l'ottenimento di tutti i pareri preventivi o autorizzazioni o nulla-osta comunque previsti dalle vigenti normative in materia)
2. il coordinamento della sicurezza sul lavoro nelle fasi di progettazione ed esecuzione,
3. il solo costo, della direzione dei lavori e della collaudazione statica, tecnico funzionale dell'impianto e tecnico amministrativa, la cui nomina è in capo alla stazione appaltante nei limiti di costo del quadro economico di progetto;
4. la realizzazione degli interventi del quadro A del Quadro economico;
5. la gestione funzionale ed economica delle opere realizzate, per tutta la durata della concessione riferita in 12 anni.

Il tutto di seguito definito il "Progetto".



B. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

B.1 Introduzione

Ai fini dell'analisi concernente la sostenibilità finanziaria dell'iniziativa a favore dell'Ente, è stato realizzato un modello di piano economico finanziario (di seguito "Modello") in ambiente **Microsoft Excel®**. Il Modello è stato realizzato con l'ausilio di macroistruzioni ed è stato predisposto per verificare la sostenibilità del Progetto, sulla base delle valutazioni della compagine al fine di garantire le condizioni di bancabilità.

A tal fine, il piano finanziario è stato impostato su **periodicità semestrale** ed è stato predisposto sulla base di assunzioni ritenute ragionevoli per un'appropriata valutazione del Progetto.

I dati di input sono contenuti nei seguenti fogli del Modello:

- "Input": dove vengono elencati tutti i dati relativi alle tempistiche del Progetto, le ipotesi fiscali, la gestione della tesoreria, leva finanziaria, assunzioni sui ricavi e costi di gestione e relativi tempi di pagamento, IVA ed i dati sul finanziamento bancario
- "Cronoprogramma": dove sono state inserite tutte le informazioni relative al cronoprogramma valorizzato dell'investimento

Sulla base degli input sopra descritti vengono automaticamente alimentati i seguenti fogli di output:

- "Construction": in tale foglio viene calcolata la copertura degli impieghi di capitale con le fonti utilizzate (equity, finanziamento bancario e linea IVA, autofinanziamento)
- "Depreciation": in cui viene calcolato il processo di ammortamento dei beni materiali ed immateriali che si ipotizza di impiegare nel Progetto
- "CCN": in cui viene calcolato l'andamento del Capitale Circolante Netto lungo la durata del Progetto
- "IVA": contiene la simulazione della gestione IVA
- "Margine Operativo": nel quale vengono calcolati i ricavi e costi della gestione
- "Gestione finanziaria": accoglie le simulazioni del piano di rimborso del finanziamento bancario, del finanziamento soci e del finanziamento della linea IVA
- "Tax/Tax Unlevered": espone i conteggi delle imposte sul reddito levered/unlevered previste nel Progetto
- "SP": in tale foglio è presentato il dettaglio semestrale dello Stato Patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario
- "CE": nel quale è esposto il dettaglio semestrale del Conto Economico riclassificato secondo il criterio dei ricavi e costo del venduto



- "Cash flow": accoglie il dettaglio semestrale dei flussi di cassa
- **"Ratios": in cui vengono riepilogati i principali indicatori considerati dalla prassi valutativa, ossia TIR e VAN di progetto post-tasse unlevered, TIR e VAN degli azionisti e gli indici di bancabilità (DSCR minimo e medio, LLCR minimo e medio, PLCR minimo e medio)**

B.2 Assunzioni Generali

La durata complessiva del progetto è pari ad **anni 12** e questo permette il recupero integrale dell'investimento iniziale conseguendo un livello di redditività ritenuto congruo rispetto alle risorse investite.

B.3 Investimento

Sulla base delle stime effettuate, il totale costo di investimento da sostenersi e da intendersi al netto dell'IVA e di oneri finanziari capitalizzati, ammonta ad euro 8.255.858 (euro 10.045.909 IVA inclusa) inclusivo di:

- Costruzione, fornitura e posa in opera pari a euro 7.507.088 (euro 9.158.647 IVA inclusa) come dettagliato da computo metrico estimativo ed inclusivi degli Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a euro 147.198 (euro 179.581 IVA inclusa);
- Altri costi di investimento pari a euro 743.770 (euro 882.262 IVA inclusa) come dettagliato da Quadro Economico, inclusivi delle spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.) e amministrative. Di seguito la suddivisione in funzione del regime IVA applicato:
 - Altri costi di investimento, con IVA al 22% con imponibile pari ad euro 629.508 (euro 767.999 IVA inclusa)
 - Altri costi di investimento, con IVA allo 0%, con imponibile pari ad euro 114.263
- Costi di costituzione SPV, ai sensi dell'art. 194 del D.Lgs 36/2023, con IVA allo 0% con imponibile pari a euro 5.000

Sono inoltre previsti interventi di rinnovo/manutenzione straordinaria nel quinto e decimo anno di gestione pari complessivamente a euro 979.854 (euro 1.195.422 IVA inclusa).

Le spese per la predisposizione della proposta comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, ai sensi dell'art. 193, comma 8 del D.Lgs 36/2023 sono pari a euro 206.271 (euro 251.651 IVA inclusa).



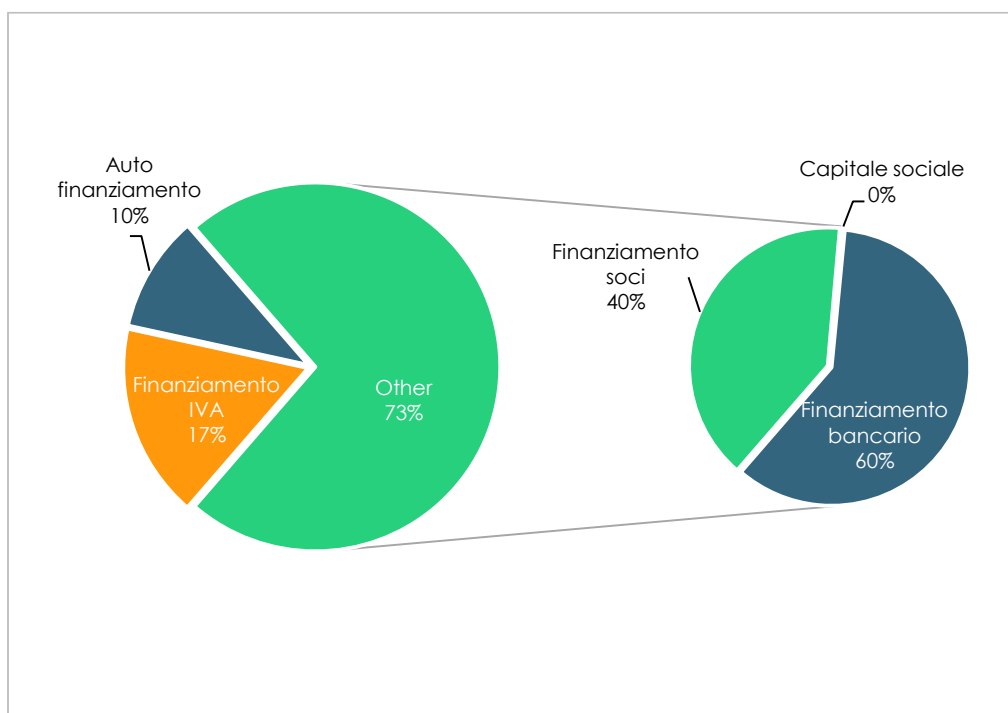
B.4 Fonti di Copertura

La struttura delle fonti finanziarie è stata definita coerentemente con l'andamento degli investimenti e alle condizioni di mercato vigenti.

Ai fini della sostenibilità del piano, a fronte degli investimenti previsti all'avvio del progetto, il modello considera differenti fonti di finanziamento, il cui dettaglio è evidenziato di seguito:

- Finanziamento bancario committed pari ad euro 4.560.000 (euro 4.555.712 importo erogato)
- Finanziamento IVA pari ad euro 1.790.051
- Finanziamento soci postergato pari ad euro 3.050.000
- Capitale sociale pari ad euro 10.000
- Auto finanziamento (pari al cash flow operativo a lordo della dinamica IVA e al netto delle imposte pagate durante il periodo di disponibilità del finanziamento bancario): euro 1.070.898

Si ipotizza pertanto di finanziare il progetto attraverso un mix di fonti che determina una leva del progetto, non considerando le altre fonti di copertura, ad un rapporto debito su capitale sociale/finanziamento soci pari a circa 60/40.



Si assume il finanziamento degli interventi di rinnovo/manutenzione straordinaria da capitalizzare previsti al decimo anno tramite finanziamento soci.

I rapporti utili alla determinazione degli indicatori di costo del capitale considerando l'intera durata del progetto sono pari a 54% (rapporto Debito/Fonti) e al complementare 46% con riferimento all'incidenza dell'Equity e simil Equity sul totale delle fonti.



B.4.1 Finanziamento bancario

Il finanziamento bancario dovrà coprire il totale fabbisogno del Progetto (al lordo IVA) comprensivo degli oneri finanziari capitalizzati durante la costruzione al netto del capitale sociale e delle altre fonti di copertura.

Per quanto riguarda il finanziamento base è stato considerato un tasso di interesse di mercato pari ad un tasso finito del 5,41% così composto: tasso IRS a 10 anni (media dicembre 2025; fonte: *Sole 24 Ore*) pari a 2,91% maggiorato di uno spread pari a 2,50%.

Vengono inoltre ipotizzati costi per commissioni e imposte sui finanziamenti nella misura di:

- 1,00% per la commissione di sottoscrizione
- 0,75% a titolo di commissione di mancato utilizzo
- 0,25% a titolo di imposta sostitutiva

Il rimborso del finanziamento avverrà su un arco temporale di 9 anni.

È stata inoltre ipotizzata una linea di finanziamento IVA al tasso d'interesse di mercato pari a 4,27% così composto: tasso EURIBOR 12 mesi pari a 2,27% (media dicembre 2025; fonte: *ECB Data Portal*) maggiorato di uno spread pari a 2,00%.

B.4.2 Equity e simil equity

Gli apporti dei soci sono pari complessivamente ad euro 10.000 a titolo di capitale sociale e ad euro 3.050.000 da finanziamenti soci postergati e infruttiferi. Tali valori sono stati calcolati prendendo in considerazione una leva di circa 60/40 e tale da consentire il rimborso del finanziamento bancario nei tempi del Progetto.

Si prevede il rimborso del capitale sociale in seguito alla conclusione del periodo di progetto e del finanziamento soci secondo massima disponibilità dei flussi al netto dei fabbisogni operativi e del servizio del debito.

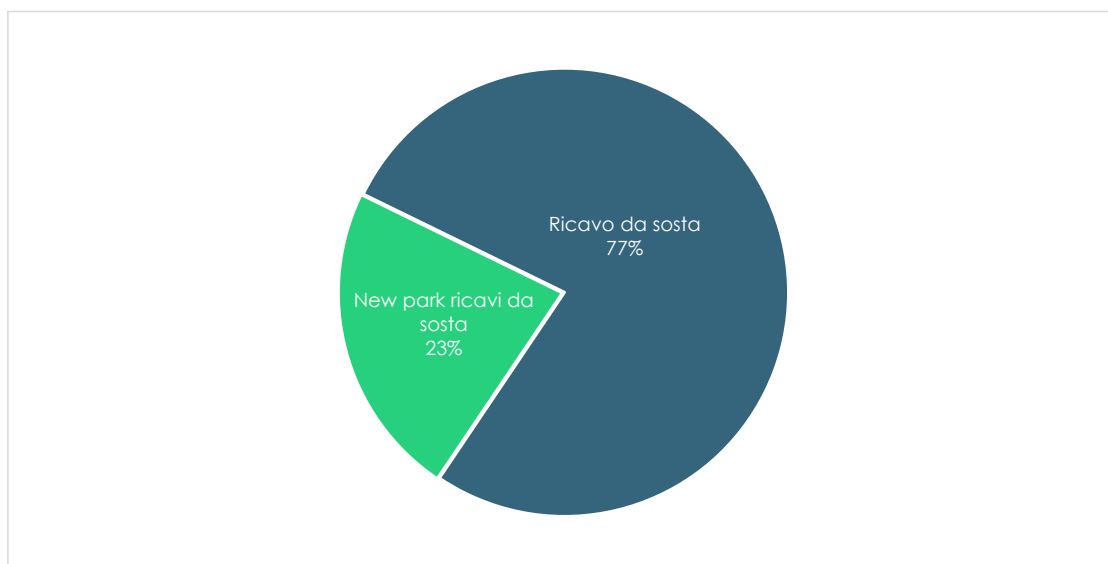
B.5 Assunzioni sui Ricavi

I ricavi totali, al netto dell'inflazione e dell'IVA, ammontano ad euro 18.239.441 di cui euro 14.083.589 dalla sosta a pagamento in stalli ordinari esistenti ed euro 4.155.853 da stalli in nuovo parcheggio sopraelevato in Via General Massena. I ricavi suddetti corrispondono rispettivamente al **36%** e al **65%** dei ricavi totali stimati dalla sosta percepiti dall'Ente al netto dell'inflazione e dell'IVA.



Di seguito il dettaglio degli importi per anno e provenienza:

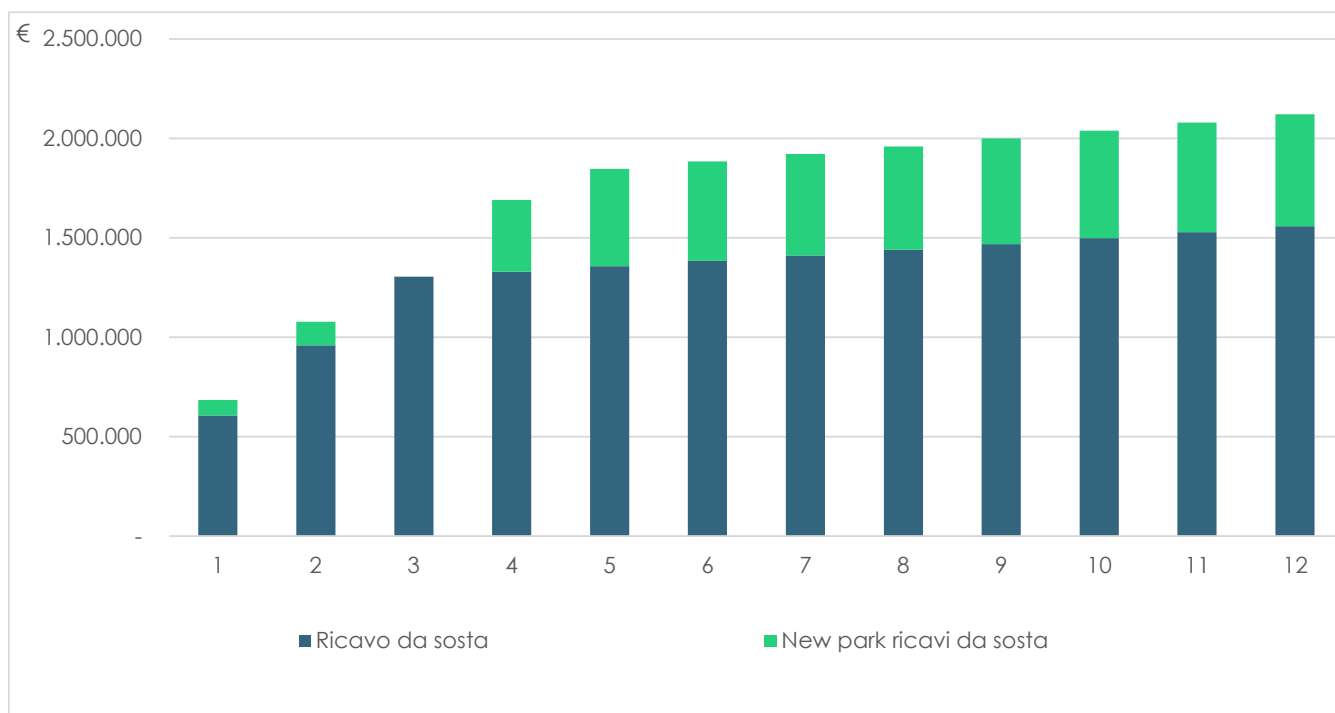
- Ricavo da sosta (Primo Anno): euro 606.859
- Ricavo da sosta (Secondo Anno): euro 940.237
- Ricavo da sosta (dal Terzo Anno): euro 1.253.649
- New park ricavi da sosta (Primo Anno): euro 78.302
- New park ricavi da sosta (Secondo Anno): euro 117.452
- New park ricavi da sosta (Terzo Anno): euro 0
- New park ricavi da sosta (Quarto Anno): euro 339.437
- New park ricavi da sosta (dal Quinto Anno): euro 452.583



Nel Modello è stata ipotizzata una rivalutazione annua del 2%, in linea con gli obiettivi di inflazione programmata della BCE a partire dal secondo anno di gestione: il valore totale dei ricavi al netto di IVA è pertanto pari a euro 20.610.613 (euro 15.847.586 da stalli ordinari esistenti e euro 4.763.028 da stalli in nuovo parcheggio).

Le ulteriori assunzioni di dettaglio sottostanti alle stime sopra indicate sono riportate in annex al presente documento.

Nel grafico di seguito riportato, sono rappresentati i ricavi da inizio a fine progetto.



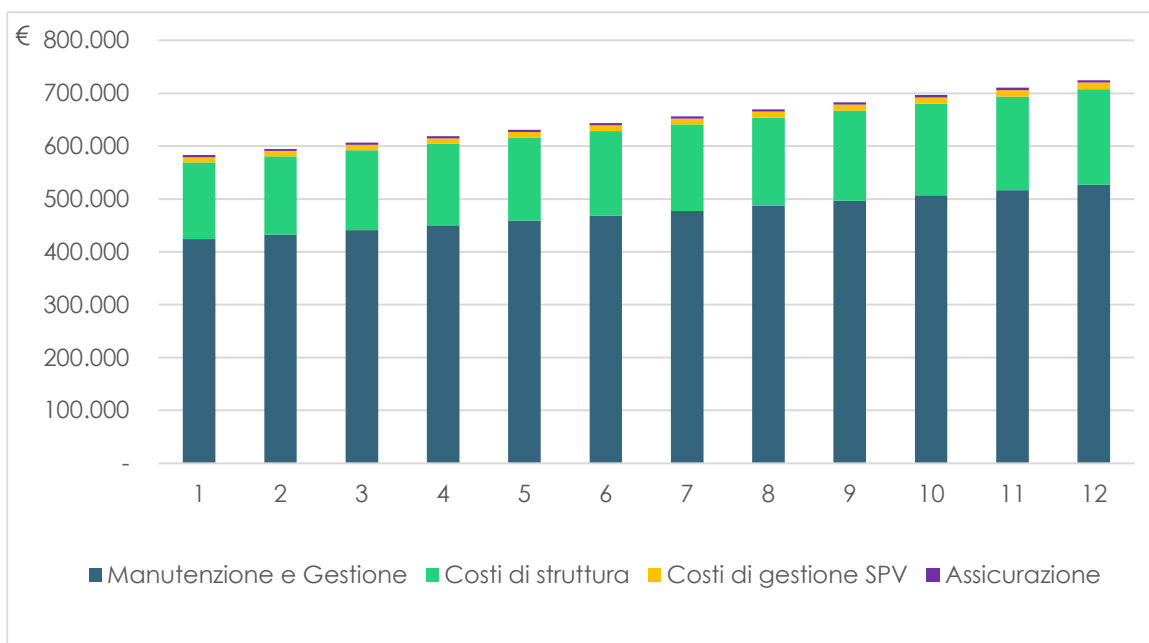
B.6 Assunzioni sui Costi

I costi operativi annuali ricorrenti dal primo anno del Progetto possono essere suddivisi nelle seguenti sottocategorie (il valore economico per ciascuna categoria è riportato al netto di IVA e inflazione):

- o euro 424.034 annui per Manutenzione e Gestione
- o euro 3.781 annui per costi Assicurativi
- o euro 145.252 annui per Costi di Struttura
- o euro 10.000 annui per Costi di Gestione SPV

È stata ipotizzata una rivalutazione annua del 2%, in linea con gli obiettivi di inflazione programmata della BCE, a partire dal secondo anno di gestione, per le voci di costo suddette.

Nel grafico di seguito riportato, sono rappresentati i costi da inizio a fine progetto.



B.7 Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito che sono state calcolate nel Modello sono l'IRES (imposta sul reddito delle società) e l'IRAP (Imposta Regionale sulle Attività Produttive), come previsto dalla normativa vigente.

In particolare, l'IRES è stata calcolata applicando un'aliquota del 24% sul reddito imponibile ai fini della suddetta tassazione (utile ante imposte da conto economico) come previsto dalla normativa fiscale.

L'IRAP è pari al 3,90% come previsto dalla normativa vigente per le concessionarie di opere pubbliche. La base imponibile è rappresentata dal margine operativo netto.

B.8 Ammortamenti

Il presente schema di piano economico – finanziario considera l'utilizzo della procedura dell'ammortamento finanziario per tutti gli investimenti in beni reversibili immobilizzati e costi per consulenti capitalizzati (legali, tecnici e assicurativi). Con l'applicazione dell'ammortamento finanziario, per ogni anno successivo al primo è accantonata al conto economico una quota di costo pari al costo complessivo dell'investimento diviso il numero di anni solari che intercorrono tra il secondo anno dall'avvio della concessione e la fine della concessione. Questo processo fa sì che, al momento della devoluzione del bene, questo sia completamente ammortizzato.

Gli oneri finanziari capitalizzati che ammontano a euro 57.000 vengono ammortizzati lungo la durata del finanziamento bancario.



B.9 Il Capitale circolante netto (CCN) commerciale

Il Capitale circolante netto (CCN) commerciale è espresso dalla differenza fra attività e passività commerciali correnti. Tale margine evidenzia se nel breve periodo la combinazione impieghi – fonti è in grado di produrre flussi monetari in entrata tali da coprire il fabbisogno monetario legato agli impegni commerciali scadenti entro i sei mesi successivi, ovvero se assorbe risorse finanziarie (evento che tipicamente si verifica quando l'impresa è interessata da una fase di espansione).

Le assunzioni di base utilizzate per il calcolo del CCN sono riassunte nella seguente tabella:

- Crediti (Ricavi): 30 gg
- Debiti (Costi) Commerciali Manutenzione e Gestione: 30 gg
- Debiti (Lavori): 90 gg

I tempi di incasso dei crediti sono stati ipotizzati coerentemente con il disposto del D.lgs. 9 ottobre 2002, n. 231 in attuazione della Direttiva 2000/35/CE relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali.

I dati riportati nelle seguenti tabelle rappresentano i DSO (Giorni di Credito Clienti) e DPO (Giorni di Debito Fornitori) per categoria:

Categoria	Descrizione	DPO gg
Investimento	Costruzione, fornitura e posa in opera	90
Investimento	Altri costi di investimento IVA 22%	60
Investimento	Altri costi di investimento IVA 0%	60
Investimento	Costi di costituzione SPV	30
Costo operativo	Manutenzione e Gestione	30
Costo operativo	Assicurazione	90
Costo operativo	Costi di struttura	30
Costo operativo	Costi di gestione SPV	30

Categoria	Descrizione	DSO gg
Ricavo	Ricavi da sosta	30
Ricavo	New park ricavi da sosta	30

B.10 Aliquota IVA

Nella predisposizione dei costi di investimento e dei costi di progetto è stata recepita l'aliquota IVA prevista.

Per quanto concerne i ricavi, il modello recepisce il regime di "split payment" a cui il Comune è sottoposto.



Nella tabella sotto riportata, è indicata la percentuale di IVA applicata per ciascuna categoria di investimento e costo.

Categoria	Descrizione	IVA %
Investimento	Costruzione, fornitura e posa in opera	22%
Investimento	Altri costi di investimento IVA 22%	22%
Investimento	Altri costi di investimento IVA 0%	0%
Investimento	Costi di costituzione SPV	0%
Costo operativo	Manutenzione e Gestione	22%
Costo operativo	Assicurazione	0%
Costo operativo	Costi di struttura	22%
Costo operativo	Costi di gestione SPV	22%

B.11 Indicatori di redditività

Il Piano riporta una serie di indicatori sintetici di redditività del Progetto; in particolare, sono stati utilizzati i seguenti indici.

TIR (Tasso interno di rendimento): esprime, in termini percentuali, la redditività di un investimento, sulla base di una serie di esborsi iniziali e di successivi flussi positivi. Esso rappresenta il tasso che rende pari a zero il valore attuale netto di tali flussi.

VAN (Valore attuale netto): esprime il rendimento di un progetto come sommatoria dei flussi di cassa attualizzati.

TIR del Progetto unlevered: è calcolato sul totale degli investimenti e sui flussi di cassa unlevered (prima del servizio del debito).

Il piano economico – finanziario prevede un TIR del progetto unlevered pari a **5,35%**. Tale valore è superiore e prossimo al tasso di attualizzazione (**5,23%**), di seguito illustrato (**WACC**), e quindi evidenzia la convenienza del progetto. Il VAN del progetto unlevered è di conseguenza positivo e pari a euro **45.472**.

Il tasso di attualizzazione rappresenta il costo medio ponderato del capitale impiegato per la realizzazione dell'investimento, indicato con l'acronimo inglese WACC (*Weighted Average Cost of Capital*), che considera sinteticamente il costo di tutte le risorse finanziarie necessarie: il capitale di debito apportato dai finanziatori e il capitale di rischio apportato dagli investitori.

Il WACC si configura come una media ponderata tra il costo del debito al netto dell'imposizione fiscale ed il costo del capitale proprio, "pesati" per la rispettiva percentuale di incidenza sulle fonti di finanziamento. Formalizzando tale concetto, la formula del WACC è la seguente:

$$WACC = k_d \frac{D}{D + E} (1 - t) + k_e \frac{E}{E + D}$$

- K_d Costo del capitale di debito (tasso passivo dovuto al finanziatore)



- K_e Costo del capitale di rischio (rendimento atteso dall'investitore)
- D Ammontare di capitale di debito contratto per il finanziamento dell'investimento
- E Ammontare di equity dell'investitore
- $(1-t)$ Beneficio fiscale derivante dalla deducibilità degli oneri finanziari, dove t è l'aliquota dell'imposta societaria

Quando, invece, i flussi rilevanti sono quelli dell'azionista (**FCFE**), il tasso di sconto è il costo opportunità del capitale investito, in altre parole il rendimento che l'azionista (costo dell'Equity) si attende dal progetto per rinunciare a investimenti alternativi con lo stesso livello di rischio. Esso è indicato con il simbolo K_e ed è uno degli elementi che rientrano nella formula del WACC, in quanto il capitale di rischio è una delle risorse finanziarie utilizzate per finanziare il progetto.

La determinazione dei tassi relativi al costo del debito (K_d) e al costo del capitale di rischio o Equity (K_e) è strettamente correlata sia alla tipologia di investimento da valutare, sia alla tipologia di finanziamento che si intende utilizzare. Di seguito si analizzano i criteri per la determinazione del costo del debito e del costo del capitale di rischio.

Costo del capitale di debito (K_d)

Il costo del debito è il rendimento lordo di mercato richiesto dalle banche per finanziare il progetto oggetto di valutazione, considerando lo specifico rischio operativo e la struttura finanziaria. È stato determinato stimando il tasso base (tasso interbancario di riferimento) e lo spread bancario per il rischio, cioè la remunerazione richiesta dall'intermediario finanziario secondo le assunzioni riportate nel paragrafo B.4.1. Nel caso specifico, il tasso finito che tiene conto dell'onerosità del debito durante l'intera durata del progetto è pari a 5,41%.

Costo del capitale proprio (K_e)

Il costo dell'equity è il rendimento minimo che il mercato richiede per investire nel progetto, considerando il rischio operativo, il costo del debito e la struttura finanziaria. In altre parole, rappresenta la redditività che un investitore richiede sul capitale proprio per remunerare il rischio sopportato in uno specifico investimento.

In linea teorica il tasso può essere stimato estraendolo dal mercato, cioè, ricercando il rendimento minimo richiesto con un'indagine presso gli operatori o con modelli di stima basati sui rendimenti storici.

Nel caso specifico, è stato determinato un K_e pari a **6,52%** sulla base della seguente formula tenendo conto della struttura di finanziamento del progetto:

$$K_e = R_f + \beta * ERP$$

dove:



- R_f è il tasso di rendimento risk free. Nel caso specifico è stato utilizzato come riferimento il rendimento di un Bund¹ a 10 anni (media dicembre 2025; fonte: Investing.com) pari a 2,84%.
- β è il *beta levered*. Il *beta levered* è pari a 0,78 ed è stato ottenuto considerando la struttura finanziaria media e applicando la seguente formula che definisce la relazione tra *beta levered* e *beta unlevered*:

$$\text{Beta levered} = \text{Beta unlevered} \times \left(1 + (1 - \text{tax rate}) \frac{D}{E}\right)$$

Per il *beta unlevered* è stato preso a riferimento la media del *beta* dei settori Green & Renewable Energy pari a 0,40 (5 gennaio 2026; fonte: pubblicazione annuale Damodaran), Utility (General) pari a 0,37 (5 gennaio 2026; fonte: pubblicazione annuale Damodaran) e Transportation pari a 0,48 (5 gennaio 2026; fonte: pubblicazione annuale Damodaran).

- ERP è l'Equity Risk Premium ed è pari a 3,99% (1° dicembre 2025; fonte: Damodaran)
- CRP è il Country Risk Premium Italia ed è pari a 0,72% (1° gennaio 2026; fonte: pubblicazione annuale Damodaran)

Calcolo K_e e WACC	
Mezzi propri/Fonti %	46,48%
Risk free rate	2,84%
Equity Risk Premium	3,99%
Country Risk Premium	0,72%
Beta Unlevered	0,42
Beta Levered	0,78
Debito/Fonti %	53,52%
Aliquota fiscale (IRES)	24,00%
K_d	5,41%
K_e	6,52%
WACC	5,23%

Il Piano prevede un **TIR dell'azionista/equity** calcolato sui FCFE pari a **6,52%**. Tale valore è prossimo e superiore al costo del capitale proprio (**6,52%**) e quindi evidenzia la convenienza del progetto. **Il VAN dell'azionista/equity è di conseguenza positivo e pari a 1.106 euro.**

INDICATORI DI REDDITIVITA'	
TIR del progetto Unlevered post – tasse	5,35%
VAN del progetto Unlevered post-tasse (5,23% , WACC)	45.472
TIR dell'Equity	6,52%
VAN dell'Equity (6,52%, K_e)	1.106

¹ Ministero dell'Economia e delle Finanze – Ragioneria dello Stato, “Guida alla simulazione dei piani economico finanziari – Relazione illustrativa al Modello RGS per la redazione di un prospetto di Piano Economico Finanziario per un'operazione di Partenariato Pubblico Privato relativamente ai progetti con ricavi derivanti dalla pubblica amministrazione (c.d. opere calde)”, pag.52: “in alcuni casi è utilizzato il rendimento dei titoli di Stato tedeschi quali riferimento risk free per l'area Euro oppure l'interest rate swap per le sue caratteristiche intrinseche di mitigazione del rischio di credito mediante l'utilizzo di collateral”.



INDICATORI DI REDDITIVITA'

Il periodo di rientro dell'investimento considerando i flussi di progetto unlevered (**Payback Period di progetto**) si colloca all'interno del decimo anno di gestione considerando i flussi di cassa non attualizzati (**2035**) e all'interno del tredicesimo anno di gestione considerando quelli attualizzati (**2038**). Tra quest'ultimi, sono stati considerati anche i flussi relativi al recupero finanziario del capitale circolante esistente al 31/12 dell'ultimo anno di gestione.

Il periodo di rientro dell'investimento considerando i flussi **FCFE (Payback Period per gli azionisti)** si colloca all'interno del nono anno di gestione considerando i flussi di cassa non attualizzati (**2034**) e all'interno del tredicesimo anno di gestione considerando quelli attualizzati (**2038**). Tra quest'ultimi, sono stati considerati anche i flussi relativi al recupero finanziario del capitale circolante esistente al 31/12 dell'ultimo anno di gestione.

B.12 Indicatori di bancabilità

DSCR (Debt Service Cover Ratio) annuale: rappresenta il rapporto annuo tra il flusso di cassa disponibile al servizio del debito ed il servizio del debito. Un valore superiore all'unità significa che il flusso di cassa è sufficiente a rimborsare il servizio del debito del periodo.

Il modello prevede un DSCR annuale medio pari a **1,89** e un valore minimo di **1,64** non inferiore al valore minimo accettabile per prassi di bancabilità di progetti di project financing (1,25).

LLCR (Loan Life Cover Ratio): rappresenta il rapporto tra i flussi di cassa disponibili per il servizio del debito per la **durata residua del finanziamento**, attualizzati alla data di calcolo al tasso di interesse di tale finanziamento, ed il debito residuo del finanziamento alla stessa data di calcolo.

Il valore medio del progetto è pari a **2,06** (con un minimo di **1,92**). Tale valore essendo superiore a 1,20 è ritenuto accettabile.

PLCR (Project Life Coverage Ratio): rappresenta il rapporto tra i flussi di cassa disponibili per il servizio del debito per la durata residua del progetto (a differenza dell'LLCR) e attualizzati alla data di calcolo al costo medio del finanziamento ed il debito residuo del finanziamento alla stessa data di calcolo.

Il valore medio del progetto è pari a **2,15** (con un minimo di **1,94**). Tale valore essendo superiore a 1,20 è ritenuto accettabile

INDICATORI DI BANCABILITA'	Medio	Minimo
DSCR	1,89	1,64
LLCR	2,06	1,92
PLCR	2,15	1,94



B.13 Valore residuo dell'investimento

Di seguito in forma tabellare l'indicazione semestrale del valore residuo dell'investimento assumendo come tasso di interesse il WACC del progetto.

Nr. Semestre	Investimento	Capitale	Interessi	Rata	Val. Residuo
1	€ 836.362	€ -	€ -	€ -	€ 836.362
2	€ 831.362	€ 26.982	€ 21.860	€ 48.841	€ 1.640.743
3	€ 1.680.792	€ 56.126	€ 42.883	€ 99.009	€ 3.265.410
4	€ 1.680.792	€ 118.681	€ 85.346	€ 204.027	€ 4.827.522
5	€ 3.226.549	€ 186.831	€ 126.175	€ 313.006	€ 7.867.239
6	€ -	€ 325.008	€ 205.622	€ 530.631	€ 7.542.230
7	€ -	€ 333.503	€ 197.128	€ 530.631	€ 7.208.727
8	€ -	€ 342.220	€ 188.411	€ 530.631	€ 6.866.508
9	€ -	€ 351.164	€ 179.467	€ 530.631	€ 6.515.344
10	€ 24.247	€ 360.342	€ 170.288	€ 530.631	€ 6.179.249
11	€ -	€ 371.217	€ 161.504	€ 532.721	€ 5.808.032
12	€ -	€ 380.919	€ 151.802	€ 532.721	€ 5.427.112
13	€ -	€ 390.875	€ 141.846	€ 532.721	€ 5.036.237
14	€ -	€ 401.091	€ 131.630	€ 532.721	€ 4.635.146
15	€ -	€ 411.574	€ 121.147	€ 532.721	€ 4.223.571
16	€ -	€ 422.332	€ 110.389	€ 532.721	€ 3.801.240
17	€ -	€ 433.370	€ 99.351	€ 532.721	€ 3.367.870
18	€ -	€ 444.697	€ 88.024	€ 532.721	€ 2.923.173
19	€ -	€ 456.319	€ 76.402	€ 532.721	€ 2.466.854
20	€ 955.607	€ 468.246	€ 64.475	€ 532.721	€ 2.954.215
21	€ -	€ 710.221	€ 77.213	€ 787.434	€ 2.243.994
22	€ -	€ 728.784	€ 58.650	€ 787.434	€ 1.515.210
23	€ -	€ 747.832	€ 39.602	€ 787.434	€ 767.378
24	€ -	€ 767.378	€ 20.057	€ 787.434	-€ 0
Totale	€ 9.235.712	€ 9.235.712	€ 2.559.270	€ 11.794.983	

B.14 Alterazione dell'equilibrio economico finanziario

Di seguito è indicato lo scostamento del parametro TIR di progetto che determina un'alterazione dell'equilibrio economico finanziario secondo lo Schema di contratto di servizio:

- I. con riferimento al parametro TIR progetto: variazione di almeno 50 punti base rispetto al valore rilevato nel Piano Economico e Finanziario corrente alla data dell'evento o circostanza;
- II. con riferimento al parametro DSCR Medio: variazione di almeno il 20 punti base rispetto al valore rilevato nel Piano Economico e Finanziario corrente alla data dell'evento o circostanza.



C. Annex – Assunzioni ricavi totali

Per la determinazione del ricavo annuo derivante dalla gestione della sosta, si è fatto riferimento alle tariffe stabilite dalla delibera di giunta comunale numero 24 del 06/02/2025 e dal nuovo PUMS approvato dal Comune di Lodi. In tali documenti, le aree di sosta sono suddivise in zone, ciascuna delle quali è soggetta a specifiche tariffe e orari di apertura.

Le tariffe orarie come da delibera di giunta comunale numero 24 del 06/02/2025 sono le seguenti:

Settore omogeneo	Tariffa A	Tariffa B	Tariffa C	General Massena
Prima ora	1,50 €/h	1,30 €/h	0,50 €/h	1,80 €/h
Ore successive	2,00 €/h	1,30 €/h	0,90 €/h	1,80 €/h
Importo minimo	0,50 €/h	0,30 €/h	0,30 €/h	0,50 €/h

Di seguito vengono elencate le eccezioni al sistema di pagamento descritto precedentemente.

- In via Polenghi per cui verrà applicato il seguente sistema di pagamento:

dal lunedì al venerdì	
dalle 7:00 alle 20:00	1,00 €/h
dalle 20:00 alle 7:00	piano di superficie accesso gratuito
sabato	
dalle 7:00 alle 13:00	1,00 €/h
dalle 13:00 alle 7:00	piano di superficie accesso gratuito
Domenica e festivi	
24h	piano di superficie accesso gratuito

- In Piazza Matteotti verrà applicato il seguente sistema di pagamento:

Settore omogeneo	
Costo orario	1,20 €/h
Importo minimo	0,30 €/h

- Nel parcheggio di Piazzale Forni verrà applicato il seguente sistema di pagamento:

feriale	
dalle 8:00 alle 19:00	0,60 €/h
dalle 19:00 alle 8:00	gratuito
festivo	
dalle 8:00 alle 12:30	0,60 €/h
dalle 12:30 alle 8:00	gratuito

Le tariffe seguenti sono ricavate dalla tavola PIANO PARTICOLEGGIATO DELLA SOSTA – Sistema della sosta Riorganizzazione della tariffazione e saranno applicate all'introduzione del nuovo PUMS:



Settore omogeneo	Tariffa prima ora	Tariffa ore successive	Tariffa struttura
	€/h	€/h	€/h
Zona C1	1,50	2,00	2,00
Zona C2	1,30	1,50	1,50
Zona D	0,90	0,90	0,90
Zona E	0,60	0,60	0,60
NEW	1,80	1,80	1,80

Con settore NEW si identifica il nuovo parcheggio sopraelevato in Via General Massena.

Nella stima totale dei ricavi in via prudenziale, è stata considerata esclusivamente la tariffa relativa alla prima ora, ipotizzando un'elevata rotazione degli stalli.

Il periodo di pagamento applicato è il seguente, in coerenza con la documentazione allegata dall'Amministrazione:

Zona	Tipologia parcheggio	Orario pagam. Feriale	Orario pagam. Festivo
C1	Bordo strada	8.00-19.00	8.00-12.30
C2	Bordo strada	8.00-19.00	8.00-12.30
D	Struttura	0.00-24:00	0.00-24:00
D	Bordo strada	8.00-19.00	-
E	Bordo strada	8.00-19.00	-
NEW	Struttura	8.00-19.00	8.00-12.30

Come evidenziato nell'allegato RT_all.4 del presente progetto, I parcheggi considerati come struttura sono quelli di:

- Via Polenghi;
- Piazza Matteotti;
- Il nuovo parcheggio di Via G.Massena.

Tali parcheggi resteranno aperti all'utente h 24.

Considerando 300 giorni feriali e 65 giorni festivi, e applicando i dati sopra riportati, si ottiene un incasso potenziale annuo pari a euro 13.814.083 IVA compresa al netto di inflazione. Tale valore ha carattere puramente rappresentativo, in quanto presuppone la piena e costante occupazione di tutti gli stalli.

Per una stima più aderente alla realtà, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Amministrazione contenute nell'Allegato 1 - Fascicolo Lodi Park System, che prevedono un tasso di occupazione differenziato per zona, come illustrato nella tabella seguente:

Zona	tassoH/occupazione	% occupazione stimata
C1	4,5	41%



Zona	tassoH/occupazione	% occupazione stimata
C2	4,5	41%
D	4,5	41%
E	4	36%
NEW	5	45%

Si segnala, tuttavia, che per i parcheggi in struttura aperti h24 (Via Polenghi e Piazza Matteotti) è stata assunta una percentuale di occupazione ridotta, pari al 19% sulle 24h, questo perché si considera che l'occupazione notturna pagante sia pressoché nulla.

Inoltre, per i parcheggi che saranno resi a pagamento durante la Concessione, in assenza di dati storici, è stata cautelativamente stimata un'occupazione del 32%.

Di seguito sintesi tabellare del numero di stalli previsti per zona e anno:

Zona	Stalli a pagamento			
	1° anno*	2° anno*	3° anno*	4° anno*
Park in Via General Massena	100	100	0	289
Restanti aree di sosta	2.701	2.842	2.830	2.830
Totale	2.801	2.942	2.830	3.119

*Le annualità rappresentate in tabella fanno riferimento agli anni contrattuali e non a quelli solari. Si deve tenere presente che l'attivazione del servizio è stata stimata per 1° luglio 2026 e l'avvio dei lavori sul Park in Via General Massena per 1° gennaio 2028.

Applicando tali coefficienti di occupazione, l'incasso annuo stimato, dal quarto anno di concessione, risulta pari a euro/anno 5.099.121,51 IVA compresa al netto di inflazione, così suddiviso:

Zona	Incassi a regime
Ricavi sosta	4.249.658,56 €
Ricavi new park	849.462,95 €
Ricavi totali smart parking	5.099.122,51 €

Dall'esperienza maturata con il sistema Smart Parking System emerge che variazioni di tariffa, orari di pagamento o numero di stalli non determinano incrementi dei ricavi direttamente proporzionali, ma seguono un processo di adattamento graduale. In genere, l'utenza tende inizialmente a ricercare soluzioni alternative per evitare il pagamento. Inoltre, affinché il sistema Smart Parking sia pienamente efficace, è necessario un adeguato controllo delle infrazioni. Per tali motivi, nella stima dei ricavi totali sono stati previsti due livelli di entrata al 50% e al 75% rispettivamente per il primo e il secondo anno contrattuale, stimando il raggiungimento del pieno regime solo a partire dal terzo anno di contratto.

In conformità con il cronoprogramma previsto per la costruzione del nuovo parcheggio sopraelevato in Via General Massena, i ricavi associati al New Park sono conteggiati a partire dal quarto anno contrattuale. Come illustrato nella tabella precedente, l'aumento degli stalli nelle aree di sosta è



attribuibile alla conversione di 141 posti auto in stalli a pagamento che avverrà a partire dal secondo anno di gestione.

In coerenza con quanto previsto nell'Allegato 1 - Fascicolo Lodi Park System alla stima suddetta è stato applicato un aumento inflattivo a partire dal secondo anno di gestione: in conformità con quanto previsto nel Piano Economico Finanziario per i costi di gestione si è assunto un tasso medio di crescita del 2% annuo (stima BCE) applicato alle tariffe.

Il ricavo complessivo per l'Amministrazione comunale, relativo al periodo di 12 anni di Concessione, sarà pari a euro 62.660.466,12 IVA compresa (euro 51.361.037,80 IVA esclusa)

Zona	Incassi a regime
Ricavi sosta	53.720.629,65 €
Ricavi new park	8.939.836,47 €
Ricavi totali smart parking	62.660.466,12 €

I ricavi attesi dall'offerente in coerenza con quanto definito nel Piano Economico Finanziario e derivanti dall'applicazione delle quote a esso spettanti (pari al 36% per i ricavi da stalli ordinari esistenti e al 65% per gli stalli nel nuovo parcheggio sopraelevato) al netto di IVA saranno pari a euro **20.610.613,37** (euro **15.847.585,75** da stalli ordinari esistenti ed euro **4.763.027,63** da stalli in nuovo parcheggio) ossia a lordo di IVA a euro **25.144.948,32** (euro **19.334.054,61** da stalli ordinari esistenti ed euro **5.810.893,71** da stalli in nuovo parcheggio).

Il valore residuo totale a favore dell'Ente sarà pari a euro **30.750.424,43** IVA esclusa (euro **28.185.717,25** da stalli ordinari esistenti ed euro **2.564.707,18** da stalli in nuovo parcheggio) con un valore totale medio annuo di euro **2.562.535,37** IVA esclusa e pari a euro **37.515.517,80** IVA inclusa (euro **34.386.575,04** da stalli ordinari esistenti ed euro **3.128.942,76** da stalli in nuovo parcheggio) con un valore totale medio annuo di euro **3.126.293,15** IVA inclusa.

Anni	Totale	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ricavi Comune sosta al lordo di IVA	53.720.630	2.057.149	3.250.989	4.421.345	4.509.772	4.599.967	4.691.966	4.785.806	4.881.522	4.979.152	5.078.735	5.180.310	5.283.916
Ricavi Comune new park al lordo di IVA	8.939.836	146.966	224.858	0	676.093	919.486	937.876	956.633	975.766	995.281	1.015.187	1.035.491	1.056.200
Ricavi Comune totali al lordo di IVA	62.660.466	2.204.115	3.475.847	4.421.345	5.185.864	5.519.453	5.629.842	5.742.439	5.857.288	5.974.434	6.093.922	6.215.801	6.340.117
Ricavi Comune al netto di quota RTI al lordo di IVA	37.515.518	1.368.219	2.159.658	2.830.103	3.123.337	3.266.259	3.331.584	3.398.216	3.466.180	3.535.504	3.606.214	3.678.338	3.751.905

Anni	Totale	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Quota RTI ricavi sosta a lordo dell'IVA	19.334.055	740.368	1.170.031	1.591.242	1.623.067	1.655.528	1.688.639	1.722.411	1.756.860	1.791.997	1.827.837	1.864.394	1.901.681
Quota RTI new park ricavi a lordo dell'IVA	5.810.894	95.528	146.158	0	439.460	597.666	609.619	621.812	634.248	646.933	659.871	673.069	686.530
Ricavi Totali RTI a lordo dell'IVA	25.144.948	835.896	1.316.188	1.591.242	2.062.527	2.253.194	2.298.258	2.344.223	2.391.108	2.438.930	2.487.708	2.537.462	2.588.212

Anni	Totale	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Quota RTI ricavi sosta al netto dell'IVA	15.847.586	606.859	959.042	1.304.297	1.330.383	1.356.990	1.384.130	1.411.813	1.440.049	1.468.850	1.498.227	1.528.191	1.558.755
Quota RTI new park ricavi al netto dell'IVA	4.763.028	78.302	119.801	0	360.213	489.890	499.688	509.682	519.875	530.273	540.878	551.696	562.730
Ricavi Totali RTI al netto dell'IVA	20.610.613	685.161	1.078.843	1.304.297	1.690.596	1.846.880	1.883.818	1.921.494	1.959.924	1.999.123	2.039.105	2.079.887	2.121.485

		Anno 1 semestre 1	Anno 1 semestre 2	Anno 2 semestre 1	Anno 2 semestre 2	Anno 3 semestre 1	Anno 3 semestre 2	Anno 4 semestre 1	Anno 4 semestre 2
Ricavi Operativi	20.610.613	342.580	342.580	539.422	539.422	652.148	652.148	845.298	845.298
Ricavi da sosta	15.847.586	303.430	303.430	479.521	479.521	652.148	652.148	665.191	665.191
New park ricavi da sosta	4.763.028	39.151	39.151	59.901	59.901	-	-	180.107	180.107
Costi Operativi	(7.820.139)	(291.533)	(291.533)	(297.364)	(297.364)	(303.311)	(303.311)	(309.377)	(309.377)
Manutenzione e Gestione	(5.687.175)	(212.017)	(212.017)	(216.257)	(216.257)	(220.582)	(220.582)	(224.994)	(224.994)
Costi di struttura	(1.948.129)	(72.626)	(72.626)	(74.078)	(74.078)	(75.560)	(75.560)	(77.071)	(77.071)
Assicurazione	(50.714)	(1.891)	(1.891)	(1.928)	(1.928)	(1.967)	(1.967)	(2.006)	(2.006)
Costi di gestione SPV	(134.121)	(5.000)	(5.000)	(5.100)	(5.100)	(5.202)	(5.202)	(5.306)	(5.306)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	12.790.475	51.047	51.047	242.058	242.058	348.837	348.837	535.921	535.921
Ammortamento Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	(979.854)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamento Investimenti	(8.255.858)	-	-	(75.806)	(155.843)	(239.883)	(409.701)	(409.701)	(409.701)
MARGINE OPERATIVO (EBIT)	3.554.762	51.047	51.047	166.252	86.214	108.954	(60.864)	126.219	126.219
Interessi su Finanziamento Senior	(1.458.184)	-	(6.938)	(19.915)	(36.428)	(60.543)	(94.312)	(121.504)	(116.157)
Spese Bancarie	(71.795)	(17.068)	(16.094)	(14.273)	(11.956)	(8.571)	(3.832)	-	-
Interessi su VAT Facility	(75.584)	-	(3.804)	(7.609)	(11.505)	(15.401)	(22.482)	(14.782)	-
Spese su VAT Facility	(23.019)	(5.362)	(5.362)	(4.822)	(4.283)	(3.190)	-	-	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	(57.000)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)
UTILE ANTE IMPOSTE	1.869.181	26.242	16.473	117.258	19.668	18.874	(183.866)	(12.442)	7.687
IRES	(448.837)	-	(10.347)	-	(33.099)	-	-	-	-
IRAP	(138.636)	-	(3.982)	-	(9.846)	-	(1.876)	-	(9.845)
TOTALE IMPOSTE	(587.472)	-	(14.329)	-	(42.945)	-	(1.876)	-	(9.845)
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	1.281.709	26.242	2.144	117.258	(23.276)	18.874	(185.741)	(12.442)	(2.158)

		Anno 5 semestre 1	Anno 5 semestre 2	Anno 6 semestre 1	Anno 6 semestre 2	Anno 7 semestre 1	Anno 7 semestre 2	Anno 8 semestre 1
Ricavi Operativi	20.610.613	923.440	923.440	941.909	941.909	960.747	960.747	979.962
Ricavi da sosta	15.847.586	678.495	678.495	692.065	692.065	705.906	705.906	720.024
New park ricavi da sosta	4.763.028	244.945	244.945	249.844	249.844	254.841	254.841	259.938
Costi Operativi	(7.820.139)	(315.565)	(315.565)	(321.876)	(321.876)	(328.314)	(328.314)	(334.880)
Manutenzione e Gestione	(5.687.175)	(229.494)	(229.494)	(234.084)	(234.084)	(238.765)	(238.765)	(243.541)
Costi di struttura	(1.948.129)	(78.613)	(78.613)	(80.185)	(80.185)	(81.788)	(81.788)	(83.424)
Assicurazione	(50.714)	(2.046)	(2.046)	(2.087)	(2.087)	(2.129)	(2.129)	(2.172)
Costi di gestione SPV	(134.121)	(5.412)	(5.412)	(5.520)	(5.520)	(5.631)	(5.631)	(5.743)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	12.790.475	607.875	607.875	620.033	620.033	632.433	632.433	645.082
Ammortamento Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	(979.854)	-	-	(1.716)	(1.745)	(1.726)	(1.745)	(1.716)
Ammortamento Investimenti	(8.255.858)	(409.701)	(409.701)	(409.701)	(409.701)	(409.701)	(409.701)	(409.701)
MARGINE OPERATIVO (EBIT)	3.554.762	198.174	198.174	208.615	208.587	221.006	220.987	233.664
Interessi su Finanziamento Senior	(1.458.184)	(110.667)	(105.031)	(99.245)	(93.304)	(87.205)	(80.943)	(74.514)
Spese Bancarie	(71.795)	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su VAT Facility	(75.584)	-	-	-	-	-	-	-
Spese su VAT Facility	(23.019)	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	(57.000)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)
UTILE ANTE IMPOSTE	1.869.181	85.132	90.768	106.995	112.907	131.426	137.669	156.775
IRES	(448.837)	-	(8.517)	-	(45.581)	-	(63.479)	-
IRAP	(138.636)	-	(15.458)	-	(16.271)	-	(17.238)	-
TOTALE IMPOSTE	(587.472)	-	(23.975)	-	(61.852)	-	(80.717)	-
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	1.281.709	85.132	66.793	106.995	51.055	131.426	56.952	156.775

		Anno 8 semestre 2	Anno 9 semestre 1	Anno 9 semestre 2	Anno 10 semestre 1	Anno 10 semestre 2	Anno 11 semestre 1	Anno 11 semestre 2
Ricavi Operativi	20.610.613	979.962	999.561	999.561	1.019.553	1.019.553	1.039.944	1.039.944
Ricavi da sosta	15.847.586	720.024	734.425	734.425	749.113	749.113	764.096	764.096
New park ricavi da sosta	4.763.028	259.938	265.136	265.136	270.439	270.439	275.848	275.848
Costi Operativi	(7.820.139)	(334.880)	(341.578)	(341.578)	(348.409)	(348.409)	(355.377)	(355.377)
Manutenzione e Gestione	(5.687.175)	(243.541)	(248.411)	(248.411)	(253.380)	(253.380)	(258.447)	(258.447)
Costi di struttura	(1.948.129)	(83.424)	(85.093)	(85.093)	(86.795)	(86.795)	(88.530)	(88.530)
Assicurazione	(50.714)	(2.172)	(2.215)	(2.215)	(2.259)	(2.259)	(2.305)	(2.305)
Costi di gestione SPV	(134.121)	(5.743)	(5.858)	(5.858)	(5.975)	(5.975)	(6.095)	(6.095)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	12.790.475	645.082	657.984	657.984	671.143	671.143	684.566	684.566
Ammortamento Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	(979.854)	(1.745)	(1.716)	(1.745)	(1.716)	(1.745)	(239.647)	(242.281)
Ammortamento Investimenti	(8.255.858)	(409.701)	(409.701)	(409.701)	(409.701)	(409.701)	(409.701)	(409.701)
MARGINE OPERATIVO (EBIT)	3.554.762	233.636	246.566	246.538	259.726	259.697	35.218	32.584
Interessi su Finanziamento Senior	(1.458.184)	(67.914)	(61.138)	(54.181)	(47.038)	(39.705)	(32.177)	(24.447)
Spese Bancarie	(71.795)	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su VAT Facility	(75.584)	-	-	-	-	-	-	-
Spese su VAT Facility	(23.019)	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	(57.000)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)	(2.375)
UTILE ANTE IMPOSTE	1.869.181	163.347	183.053	189.982	210.312	217.617	666	5.762
IRES	(448.837)	(76.963)	-	(89.929)	-	(103.177)	-	(1.604)
IRAP	(138.636)	(18.225)	-	(19.231)	-	(20.257)	-	(2.644)
TOTALE IMPOSTE	(587.472)	(95.188)	-	(109.160)	-	(123.435)	-	(4.248)
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	1.281.709	68.159	183.053	80.821	210.312	94.182	666	1.514

		Anno 12 semestre 1	Anno 12 semestre 2
Ricavi Operativi	20.610.613	1.060.743	1.060.743
Ricavi da sosta	15.847.586	779.378	779.378
New park ricavi da sosta	4.763.028	281.365	281.365
Costi Operativi	(7.820.139)	(362.485)	(362.485)
Manutenzione e Gestione	(5.687.175)	(263.616)	(263.616)
Costi di struttura	(1.948.129)	(90.301)	(90.301)
Assicurazione	(50.714)	(2.351)	(2.351)
Costi di gestione SPV	(134.121)	(6.217)	(6.217)
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	12.790.475	698.258	698.258
Ammortamento Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	(979.854)	(238.330)	(242.281)
Ammortamento Investimenti	(8.255.858)	(409.701)	(409.701)
MARGINE OPERATIVO (EBIT)	3.554.762	50.226	46.276
Interessi su Finanziamento Senior	(1.458.184)	(16.512)	(8.365)
Spese Bancarie	(71.795)	-	-
Interessi su VAT Facility	(75.584)	-	-
Spese su VAT Facility	(23.019)	-	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	(57.000)	(2.375)	(2.375)
UTILE ANTE IMPOSTE	1.869.181	31.339	35.536
IRES	(448.837)	-	(16.140)
IRAP	(138.636)	-	(3.764)
TOTALE IMPOSTE	(587.472)	-	(19.903)
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	1.281.709	31.339	15.633

	Anno 1 semestre 1	Anno 1 semestre 2	Anno 2 semestre 1	Anno 2 semestre 2	Anno 3 semestre 1	Anno 3 semestre 2	Anno 4 semestre 1	Anno 4 semestre 2	Anno 5 semestre 1	Anno 5 semestre 2
ATTIVO										
Immobilizzazioni	836.362	1.667.725	3.272.711	4.797.660	7.784.326	7.374.625	6.964.923	6.555.222	6.145.521	5.735.819
Oneri Finanziari Capitalizzati	54.625	52.250	49.875	47.500	45.125	42.750	40.375	38.000	35.625	33.250
Immobilizzazioni da Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.247
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO	890.987	1.719.975	3.322.586	4.845.160	7.829.451	7.417.375	7.005.298	6.593.222	6.181.146	5.793.316
Cash	-	-	-	-	0	38	12.000	12.000	12.000	12.000
Crediti	57.097	57.097	89.904	89.904	108.691	108.691	140.883	140.883	153.907	153.907
IVA a Credito	243.924	424.127	609.936	794.470	1.131.204	766.467	67.622	67.622	68.974	74.308
Crediti vs Erario per Acconti Versati	-	-	5.732	-	17.178	41.069	750	-	3.938	-
TOTALE ATTIVO NON IMMOBILIZZATO	301.021	481.224	705.571	884.373	1.257.073	916.265	221.255	220.505	238.819	240.215
TOTALE ATTIVO	1.192.009	2.201.199	4.028.157	5.729.534	9.086.524	8.333.639	7.226.553	6.813.726	6.419.964	6.033.532
PASSIVO										
Debiti	550.681	549.847	1.054.335	1.054.335	1.969.053	62.257	63.502	63.502	64.772	79.563
Debiti vs Erario per Imposte sui Redditi	-	14.329	-	28.616	-	-	-	7.970	-	14.130
TOTALE PASSIVITA' A BREVE	550.681	564.176	1.054.335	1.082.951	1.969.053	62.257	63.502	71.472	64.772	93.693
Finanziamento Senior	260.147	746.691	1.365.831	2.270.011	3.536.147	4.555.712	4.355.229	4.149.399	3.938.080	3.721.124
VAT Facility	180.203	360.406	544.940	729.474	1.064.908	700.171	-	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' A M/L TERMINE	440.350	1.107.096	1.910.771	2.999.485	4.601.055	5.255.883	4.355.229	4.149.399	3.938.080	3.721.124
Equity e Simil Equity	174.736	501.540	917.407	1.524.731	2.375.175	3.060.000	2.864.764	2.651.955	2.391.080	2.125.890
Finanziamento soci postergato	164.736	491.540	907.407	1.514.731	2.365.175	3.050.000	2.854.764	2.641.955	2.381.080	2.115.890
Finanziamento soci rinnovi/manut. straord. da capit. postergato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitale sociale	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Riserva Legale	-	-	1.419	1.419	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Riserva di Utili	-	-	26.967	26.967	120.367	120.367	(46.500)	(46.500)	(61.099)	(61.099)
Utile/Perdita del Periodo	26.242	28.386	117.258	93.981	18.874	(166.867)	(12.442)	(14.599)	85.132	151.925
TOTALE PATRIMONIO NETTO	200.978	529.926	1.063.051	1.647.098	2.516.416	3.015.500	2.807.822	2.592.856	2.417.113	2.218.715
TOTALE PASSIVO	1.192.009	2.201.199	4.028.157	5.729.534	9.086.524	8.333.639	7.226.553	6.813.727	6.419.964	6.033.532

	Anno 6 semestre 1	Anno 6 semestre 2	Anno 7 semestre 1	Anno 7 semestre 2	Anno 8 semestre 1	Anno 8 semestre 2	Anno 9 semestre 1	Anno 9 semestre 2	Anno 10 semestre 1	Anno 10 semestre 2	Anno 11 semestre 1
ATTIVO											
Immobilizzazioni	5.326.118	4.916.416	4.506.715	4.097.014	3.687.312	3.277.611	2.867.910	2.458.208	2.048.507	1.638.805	1.229.104
Oneri Finanziari Capitalizzati	30.875	28.500	26.125	23.750	21.375	19.000	16.625	14.250	11.875	9.500	7.125
Immobilizzazioni da Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	22.531	20.786	19.060	17.315	15.599	13.854	12.138	10.393	8.677	962.539	722.892
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO	5.379.524	4.965.702	4.551.900	4.138.079	3.724.286	3.310.465	2.896.672	2.482.851	2.069.058	2.610.844	1.959.121
Cash	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	61.717	12.000	295.661	12.000
Crediti	156.985	156.985	160.125	160.125	163.327	163.327	166.594	166.594	169.925	169.925	173.324
IVA a Credito	70.354	70.354	71.761	71.761	73.196	73.196	74.660	74.660	76.153	286.386	77.676
Crediti vs Erario per Acconti Versati	9.590	-	24.741	-	32.287	-	38.075	-	43.664	-	49.374
TOTALE ATTIVO NON IMMOBILIZZATO	248.928	239.338	268.626	243.885	280.810	248.523	291.328	302.970	301.742	751.973	312.374
TOTALE ATTIVO	5.628.452	5.205.041	4.820.526	4.381.964	4.005.096	3.558.988	3.188.001	2.785.822	2.370.801	3.362.817	2.271.495
PASSIVO											
Debiti	66.067	66.067	67.389	67.389	68.737	68.737	70.111	70.111	71.513	654.434	72.944
Debiti vs Erario per Imposte sui Redditi	-	37.877	-	18.865	-	14.471	-	13.972	-	14.274	-
TOTALE PASSIVITA' A BREVE	66.067	103.944	67.389	86.254	68.737	83.207	70.111	84.084	71.513	668.708	72.944
Finanziamento Senior	3.498.382	3.269.700	3.034.918	2.793.875	2.546.403	2.292.330	2.031.482	1.763.676	1.488.728	1.206.446	916.636
VAT Facility	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' A M/L TERMINE	3.498.382	3.269.700	3.034.918	2.793.875	2.546.403	2.292.330	2.031.482	1.763.676	1.488.728	1.206.446	916.636
Equity e Simil Equity	1.864.182	1.580.521	1.335.917	1.062.582	793.928	519.263	239.167	10.000	10.000	592.920	965.607
Finanziamento soci postergato	1.854.182	1.570.521	1.325.917	1.052.582	783.928	509.263	229.167	-	-	-	-
Finanziamento soci rinnovi/manut. straord. da capit. postergato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	582.920	955.607
Capitale sociale	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Riserva Legale	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Riserva di Utili	90.825	90.825	248.876	248.876	437.254	437.254	662.188	662.188	588.248	588.248	313.641
Utile/Perdita del Periodo	106.995	158.051	131.426	188.378	156.775	224.934	183.053	263.874	210.312	304.495	666
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.064.002	1.831.397	1.718.219	1.501.836	1.389.957	1.183.450	1.086.408	938.062	810.560	1.487.662	1.281.914
TOTALE PASSIVO	5.628.452	5.205.041	4.820.526	4.381.964	4.005.096	3.558.988	3.188.001	2.785.822	2.370.801	3.362.817	2.271.495

	Anno 11 semestre 2	Anno 12 semestre 1	Anno 12 semestre 2
ATTIVO			
Immobilizzazioni	819.403	409.701	-
Oneri Finanziari Capitalizzati	4.750	2.375	-
Immobilizzazioni da Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	480.611	242.281	-
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO	1.304.764	654.357	-
Cash	12.000	12.000	208.831
Crediti	173.324	176.790	176.790
IVA a Credito	77.676	79.230	79.230
Crediti vs Erario per Acconti Versati	119.187	1.699	-
TOTALE ATTIVO NON IMMOBILIZZATO	382.186	269.719	464.851
TOTALE ATTIVO	1.686.950	924.076	464.851
PASSIVO			
Debiti	72.944	74.403	74.403
Debiti vs Erario per Imposte sui Redditi	-	-	15.655
TOTALE PASSIVITA' A BREVE	72.944	74.403	90.058
Finanziamento Senior	619.097	313.622	-
VAT Facility	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' A M/L TERMINE	619.097	313.622	-
Equity e Simil Equity	677.088	186.891	10.000
Finanziamento soci postergato	-	-	-
Finanziamento soci rinnovi/manut. straord. da capit. postergato	667.088	176.891	-
Capitale sociale	10.000	10.000	10.000
Riserva Legale	2.000	2.000	2.000
Riserva di Utili	313.641	315.821	315.821
Utile/Perdita del Periodo	2.180	31.339	46.972
TOTALE PATRIMONIO NETTO	994.909	536.051	374.793
TOTALE PASSIVO	1.686.950	924.076	464.851

		Anno 1 semestre 1	Anno 1 semestre 2	Anno 2 semestre 1	Anno 2 semestre 2	Anno 3 semestre 1	Anno 3 semestre 2	Anno 4 semestre 1	Anno 4 semestre 2	Anno 5 semestre 1
Ricavi Operativi	20.610.613	342.580	342.580	539.422	539.422	652.148	652.148	845.298	845.298	923.440
Costi Operativi	(7.820.139)	(291.533)	(291.533)	(297.364)	(297.364)	(303.311)	(303.311)	(309.377)	(309.377)	(315.565)
EBITDA	12.790.475	51.047	51.047	242.058	242.058	348.837	348.837	535.921	535.921	607.875
Cash Flow per Investimenti	(8.255.858)	(836.362)	(831.362)	(1.680.792)	(1.680.792)	(3.226.549)	-	-	-	-
Cash flow per Investimenti da Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	(979.854)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versamenti/Restituzione di Capitale Sociale	-	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Soci	3.050.000	164.736	326.804	415.867	607.323	850.444	684.825	-	-	-
Finanziamento Soci Rinnovi	955.607	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow per incasso Finanziamento Senior	4.555.712	260.147	486.544	619.141	904.180	1.266.137	1.019.564	-	-	-
Cash Flow per IVA	0	(243.924)	(180.203)	(185.808)	(184.534)	(336.734)	364.737	698.845	-	(1.352)
Incasso Linea IVA	1.790.051	180.203	180.203	364.737	364.737	700.171	-	-	-	-
Rimborso linea IVA	(1.790.051)	-	-	(180.203)	(180.203)	(364.737)	(364.737)	(700.171)	-	-
Δ CCN (out) / in	0	493.584	(833)	471.681	-	895.930	(1.906.796)	(30.946)	-	(11.754)
Totale C.F. da invest. e fin. + altre voci di C.F.	12.116.081	79.430	32.199	66.680	72.768	133.499	146.431	503.648	535.921	594.769
IRES	(448.837)	-	-	(14.486)	(6.208)	(35.991)	(19.859)	33.099	-	-
IRAP	(138.636)	-	-	(5.574)	(2.389)	(9.803)	(5.908)	7.220	(1.125)	(11.908)
Totale Imposte pagate	(587.472)	-	-	(20.060)	(8.597)	(45.794)	(25.767)	40.319	(1.125)	(11.908)
Cash Flow disponibile per servizio del debito		79.430	32.199	46.619	64.171	87.705	120.664	543.967	534.795	582.862
Interessi sul Finanziamento Senior	(1.458.184)	-	(6.938)	(19.915)	(36.428)	(60.543)	(94.312)	(121.504)	(116.157)	(110.667)
Spese sul Finanziamento Senior	(128.795)	(74.068)	(16.094)	(14.273)	(11.956)	(8.571)	(3.832)	-	-	-
Rimborso Finanziamento Senior	(4.555.712)	-	-	-	-	-	-	(200.483)	(205.830)	(211.319)
Interessi e Spese su VAT Facility	(98.603)	(5.362)	(9.167)	(12.431)	(15.787)	(18.591)	(22.482)	(14.782)	-	-
Totale Servizio del debito	(6.241.293)	(79.430)	(32.199)	(46.619)	(64.171)	(87.705)	(120.627)	(336.769)	(321.987)	(321.987)
Cash flow disponibile per debito subordinato		-	-	-	-	0	38	207.198	212.809	260.875
Rimborso del Finanziamento Soci	(3.050.000)	-	-	-	-	-	-	(195.236)	(212.809)	(260.875)
Rimborso del Finanziamento Soci Rinnovi	(955.607)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale servizio del debito da subordinato	(4.005.607)	-	-	-	-	-	-	(195.236)	(212.809)	(260.875)
Cash Flow ante dividendi	1.281.709	-	-	-	-	0	38	11.962	-	-
Cassa disponibile per dividendi		-	-	-	-	0	38	12.000	12.000	12.000
Dividendi	(1.281.709)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW TOTALE		-	-	-	-	0	38	11.962	-	-

		Anno 5 semestre 2	Anno 6 semestre 1	Anno 6 semestre 2	Anno 7 semestre 1	Anno 7 semestre 2	Anno 8 semestre 1	Anno 8 semestre 2	Anno 9 semestre 1
Ricavi Operativi	20.610.613	923.440	941.909	941.909	960.747	960.747	979.962	979.962	999.561
Costi Operativi	(7.820.139)	(315.565)	(321.876)	(321.876)	(328.314)	(328.314)	(334.880)	(334.880)	(341.578)
EBITDA	12.790.475	607.875	620.033	620.033	632.433	632.433	645.082	645.082	657.984
Cash Flow per Investimenti	(8.255.858)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash flow per Investimenti da Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	(979.854)	(24.247)	-	-	-	-	-	-	-
Versamenti/Restituzione di Capitale Sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Soci	3.050.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Soci Rinnovi	955.607	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow per incasso Finanziamento Senior	4.555.712	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow per IVA	0	(5.334)	3.955	-	(1.407)	-	(1.435)	-	(1.464)
Incasso Linea IVA	1.790.051	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso linea IVA	(1.790.051)	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ CCN (out) / in	0	14.791	(16.574)	-	(1.818)	-	(1.855)	-	(1.892)
Totale C.F. da invest. e fin. + altre voci di C.F.	12.116.081	593.084	607.414	620.033	629.208	632.433	641.792	645.082	654.628
IRES	(448.837)	-	(11.924)	(5.110)	(55.296)	(27.349)	(43.290)	(38.088)	(44.269)
IRAP	(138.636)	(5.907)	(11.795)	(9.275)	(7.322)	(9.763)	(7.862)	(10.343)	(8.277)
Totale Imposte pagate	(587.472)	(5.907)	(23.720)	(14.385)	(62.618)	(37.111)	(51.152)	(48.430)	(52.546)
Cash Flow disponibile per servizio del debito		587.177	583.694	605.648	566.590	595.322	590.640	596.652	602.082
Interessi sul Finanziamento Senior	(1.458.184)	(105.031)	(99.245)	(93.304)	(87.205)	(80.943)	(74.514)	(67.914)	(61.138)
Spese sul Finanziamento Senior	(128.795)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Finanziamento Senior	(4.555.712)	(216.955)	(222.742)	(228.682)	(234.782)	(241.043)	(247.472)	(254.072)	(260.849)
Interessi e Spese su VAT Facility	(98.603)	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Servizio del debito	(6.241.293)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)
Cash flow disponibile per debito subordinato		265.191	261.708	283.661	244.604	273.336	268.654	274.665	280.095
Rimborso del Finanziamento Soci	(3.050.000)	(265.191)	(261.708)	(283.661)	(244.604)	(273.336)	(268.654)	(274.665)	(280.095)
Rimborso del Finanziamento Soci Rinnovi	(955.607)	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale servizio del debito da subordinato	(4.005.607)	(265.191)	(261.708)	(283.661)	(244.604)	(273.336)	(268.654)	(274.665)	(280.095)
Cash Flow ante dividendi	1.281.709	-	-	-	-	-	-	-	-
Cassa disponibile per dividendi		12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Dividendi	(1.281.709)	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW TOTALE		-	-	-	-	-	-	-	-

		Anno 9 semestre 2	Anno 10 semestre 1	Anno 10 semestre 2	Anno 11 semestre 1	Anno 11 semestre 2	Anno 12 semestre 1	Anno 12 semestre 2	Anno 13 semestre 1
Ricavi Operativi	20.610.613	999.561	1.019.553	1.019.553	1.039.944	1.039.944	1.060.743	1.060.743	-
Costi Operativi	(7.820.139)	(341.578)	(348.409)	(348.409)	(355.377)	(355.377)	(362.485)	(362.485)	-
EBITDA	12.790.475	657.984	671.143	671.143	684.566	684.566	698.258	698.258	-
Cash Flow per Investimenti	(8.255.858)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash flow per Investimenti da Rinnovi/Manut. Straord. da capit.	(979.854)	-	-	(955.607)	-	-	-	-	-
Versamenti/Restituzione di Capitale Sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.000)
Finanziamento Soci	3.050.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento Soci Rinnovi	955.607	-	-	582.920	372.687	-	-	-	-
Cash Flow per incasso Finanziamento Senior	4.555.712	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow per IVA	0	-	(1.493)	(210.234)	208.710	-	(1.554)	-	79.230
Incasso Linea IVA	1.790.051	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso linea IVA	(1.790.051)	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ CCN (out) / in	0	-	(1.930)	582.920	(584.889)	-	(2.008)	-	102.388
Totale C.F. da invest. e fin. + altre voci di C.F.	12.116.081	657.984	667.721	671.143	681.075	684.566	694.697	698.258	171.617
IRES	(448.837)	(46.178)	(48.938)	(53.958)	(54.519)	(61.906)	100.932	(962)	(14.536)
IRAP	(138.636)	(10.935)	(8.699)	(11.539)	(9.129)	(12.154)	16.556	(1.587)	(1.119)
Totale Imposte pagate	(587.472)	(57.113)	(57.636)	(65.496)	(63.648)	(74.061)	117.487	(2.549)	(15.655)
Cash Flow disponibile per servizio del debito		600.871	610.084	605.647	617.427	610.506	812.184	695.709	155.962
Interessi sul Finanziamento Senior	(1.458.184)	(54.181)	(47.038)	(39.705)	(32.177)	(24.447)	(16.512)	(8.365)	-
Spese sul Finanziamento Senior	(128.795)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso Finanziamento Senior	(4.555.712)	(267.806)	(274.948)	(282.281)	(289.810)	(297.539)	(305.475)	(313.622)	-
Interessi e Spese su VAT Facility	(98.603)	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Servizio del debito	(6.241.293)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	-
Cash flow disponibile per debito subordinato		278.884	288.097	283.661	295.440	288.519	490.197	373.722	155.962
Rimborso del Finanziamento Soci	(3.050.000)	(229.167)	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso del Finanziamento Soci Rinnovi	(955.607)	-	-	-	-	(288.519)	(490.197)	(176.891)	-
Totale servizio del debito da subordinato	(4.005.607)	(229.167)	-	-	-	(288.519)	(490.197)	(176.891)	-
Cash Flow ante dividendi	1.281.709	49.717	288.097	283.661	295.440	-	-	196.831	155.962
Cassa disponibile per dividendi		61.717	349.815	295.661	591.101	12.000	12.000	208.831	364.793
Dividendi	(1.281.709)	-	(337.815)	-	(579.101)	-	-	-	(364.793)
CASH FLOW TOTALE		49.717	(49.717)	283.661	(283.661)	-	-	196.831	(208.831)

		Anno 1 semestre 1	Anno 1 semestre 2	Anno 2 semestre 1	Anno 2 semestre 2	Anno 3 semestre 1	Anno 3 semestre 2	Anno 4 semestre 1	Anno 4 semestre 2
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)		n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1,64	1,66
	minimo	1,64							
	medio	1,89							
Loan Life Coverage Ratio (LLCR)		n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1,92	1,93
	minimo	1,92							
	medio	2,06							
Project Life Coverage Ratio (PLCR)		n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1,94	1,96
	minimo	1,94							
	medio	2,15							

Cash Flow disponibile per servizio del Finanziamento Senior	(0)	6.938	19.915	36.428	60.543	94.349	529.185	534.795
Servizio del Finanziamento Senior (C+I)	-	(6.938)	(19.915)	(36.428)	(60.543)	(94.312)	(321.987)	(321.987)
Debito residuo Finanziamento Senior	260.147	746.691	1.365.831	2.270.011	3.536.147	4.555.712	4.355.229	4.149.399

Tasso di interesse Finanziamento Senior	5,41%
---	-------

TIR di Progetto unlevered	5,35%
WACC	5,23%
VAN di Progetto unlevered	45.472
Payback Period di progetto (PBP)	2035
Discounted Payback Period di progetto (DPBP)	2038

TIR dell'Azionista (FCFE)	6,52%
Ke	6,52%
VAN dell'Azionista (FCFE)	1.106
Payback Period per gli azionisti (PBP)	2034
Discounted Payback Period per gli azionisti (DPBP)	2038

Flussi di cassa	Totale								
Ricavi Operativi	20.610.613	342.580	342.580	539.422	539.422	652.148	652.148	845.298	845.298
Costi Operativi	(7.820.139)	(291.533)	(291.533)	(297.364)	(297.364)	(303.311)	(303.311)	(309.377)	(309.377)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	12.790.475	51.047	51.047	242.058	242.058	348.837	348.837	535.921	535.921
Ammortamenti	(9.235.712)	-	-	(75.806)	(155.843)	(239.883)	(409.701)	(409.701)	(409.701)
Reddito operativo lordo (EBIT)	3.554.762	51.047	51.047	166.252	86.214	108.954	(60.864)	126.219	126.219
Tasse (IRES e IRAP)	(995.106)	-	(28.580)	-	(70.674)	-	(13.462)	-	(70.667)
Reddito operativo netto	2.559.656	51.047	22.467	166.252	15.540	108.954	(74.326)	126.219	55.553
Ammortamenti	9.235.712	-	-	75.806	155.843	239.883	409.701	409.701	409.701
Variazione del capitale circolante	0	493.584	27.746	431.669	53.526	825.566	(1.935.739)	20.881	62.589
Flusso IVA su ricavi e costi operativi	-	(63.721)	-	(1.274)	-	(1.300)	-	(1.326)	-
Flusso monetario di gestione corrente	11.795.369	480.910	50.214	672.452	224.910	1.173.103	(1.600.364)	555.476	527.843
Investimenti (Capex)	(9.235.712)	(836.362)	(831.362)	(1.680.792)	(1.680.792)	(3.226.549)	-	-	-
Flusso IVA su investimenti e contributi	0	(180.203)	(180.203)	(184.534)	(184.534)	(335.434)	364.737	700.171	-
Flussi di Progetto unlevered	2.559.656	(535.656)	(961.352)	(1.192.874)	(1.640.417)	(2.388.880)	(1.235.626)	1.255.646	527.843
Finanziamenti	6.345.763	440.350	666.747	983.878	1.268.917	1.966.307	1.019.564	-	-
Servizio del debito (capitale + interessi)	(8.031.344)	(79.430)	(32.199)	(226.822)	(244.374)	(452.442)	(485.364)	(1.036.940)	(321.987)
Beneficio fiscale	407.634	-	-	19.951	8.551	24.570	16.638	(11.508)	6.952
FCFE	1.281.709	(174.736)	(326.804)	(415.867)	(607.323)	(850.444)	(684.788)	207.198	212.809

	Anno 5 semestre 1	Anno 5 semestre 2	Anno 6 semestre 1	Anno 6 semestre 2	Anno 7 semestre 1	Anno 7 semestre 2	Anno 8 semestre 1	Anno 8 semestre 2
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,81	1,82	1,81	1,88	1,76	1,85	1,83	1,85
<i>minimo</i>	1,64							
<i>medio</i>	1,89							
Loan Life Coverage Ratio (LLCR)	1,95	1,96	1,97	1,98	1,98	2,00	2,01	2,03
<i>minimo</i>	1,92							
<i>medio</i>	2,06							
Project Life Coverage Ratio (PLCR)	1,98	1,99	2,00	2,01	2,02	2,04	2,05	2,08
<i>minimo</i>	1,94							
<i>medio</i>	2,15							

Cash Flow disponibile per servizio del Finanziamento Senior	582.862	587.177	583.694	605.648	566.590	595.322	590.640	596.652
Servizio del Finanziamento Senior (C+I)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)
Debito residuo Finanziamento Senior	3.938.080	3.721.124	3.498.382	3.269.700	3.034.918	2.793.875	2.546.403	2.292.330

Tasso di interesse Finanziamento Senior	5,41%
---	--------------

TIR di Progetto unlevered	5,35%
WACC	5,23%
VAN di Progetto unlevered	45.472
Payback Period di progetto (PBP)	2035
Discounted Payback Period di progetto (DPBP)	2038

TIR dell'Azionista (FCFE)	6,52%
Ke	6,52%
VAN dell'Azionista (FCFE)	1.106
Payback Period per gli azionisti (PBP)	2034
Discounted Payback Period per gli azionisti (DPBP)	2038

Flussi di cassa	Totale								
Ricavi Operativi	20.610.613	923.440	923.440	941.909	941.909	960.747	960.747	979.962	979.962
Costi Operativi	(7.820.139)	(315.565)	(315.565)	(321.876)	(321.876)	(328.314)	(328.314)	(334.880)	(334.880)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	12.790.475	607.875	607.875	620.033	620.033	632.433	632.433	645.082	645.082
Ammortamenti	(9.235.712)	(409.701)	(409.701)	(411.418)	(411.446)	(411.427)	(411.446)	(411.418)	(411.446)
Reddito operativo lordo (EBIT)	3.554.762	198.174	198.174	208.615	208.587	221.006	220.987	233.664	233.636
Tasse (IRES e IRAP)	(995.106)	-	(110.952)	-	(116.790)	-	(123.730)	-	(130.814)
Reddito operativo netto	2.559.656	198.174	87.222	208.615	91.797	221.006	97.257	233.664	102.822
Ammortamenti	9.235.712	409.701	409.701	411.418	411.446	411.427	411.446	411.418	411.446
Variazione del capitale circolante	0	(97.225)	83.343	(101.240)	50.219	(54.372)	53.656	(58.287)	56.576
Flusso IVA su ricavi e costi operativi	-	(1.352)	0	(1.379)	-	(1.407)	-	(1.435)	-
Flusso monetario di gestione corrente	11.795.369	509.298	580.266	517.414	553.462	576.654	562.360	585.360	570.844
Investimenti (Capex)	(9.235.712)	-	(24.247)	-	-	-	-	-	-
Flusso IVA su investimenti e contributi	0	-	(5.334)	5.334	-	-	-	-	-
Flussi di Progetto unlevered	2.559.656	509.298	550.685	522.748	553.462	576.654	562.360	585.360	570.844
Finanziamenti	6.345.763	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio del debito (capitale + interessi)	(8.031.344)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)
Beneficio fiscale	407.634	73.564	36.493	60.946	52.186	(10.064)	32.963	5.280	25.808
FCFE	1.281.709	260.875	265.191	261.708	283.661	244.604	273.336	268.654	274.665

	Anno 9 semestre 1	Anno 9 semestre 2	Anno 10 semestre 1	Anno 10 semestre 2	Anno 11 semestre 1	Anno 11 semestre 2	Anno 12 semestre 1	Anno 12 semestre 2	Anno 13 semestre 1
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,87	1,87	1,89	1,88	1,92	1,90	2,52	2,16	n.d.
<i>minimo</i>	1,64								
<i>medio</i>	1,89								
Loan Life Coverage Ratio (LLCR)	2,05	2,07	2,09	2,12	2,18	2,25	2,41	2,22	n.d.
<i>minimo</i>	1,92								
<i>medio</i>	2,06								
Project Life Coverage Ratio (PLCR)	2,10	2,13	2,17	2,22	2,29	2,41	2,65	2,70	n.d.
<i>minimo</i>	1,94								
<i>medio</i>	2,15								

Cash Flow disponibile per servizio del Finanziamento Senior	602.082	600.871	610.084	605.647	617.427	610.506	812.184	695.709	155.962
Servizio del Finanziamento Senior (C+I)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	-
Debito residuo Finanziamento Senior	2.031.482	1.763.676	1.488.728	1.206.446	916.636	619.097	313.622	-	-

Tasso di interesse Finanziamento Senior	5,41%
---	--------------

TIR di Progetto unlevered	5,35%
WACC	5,23%
VAN di Progetto unlevered	45.472
Payback Period di progetto (PBP)	2035
Discounted Payback Period di progetto (DPBP)	2038

TIR dell'Azionista (FCFE)	6,52%
Ke	6,52%
VAN dell'Azionista (FCFE)	1.106
Payback Period per gli azionisti (PBP)	2034
Discounted Payback Period per gli azionisti (DPBP)	2038

Flussi di cassa	Totale									
Ricavi Operativi	20.610.613	999.561	999.561	1.019.553	1.019.553	1.039.944	1.039.944	1.060.743	1.060.743	-
Costi Operativi	(7.820.139)	(341.578)	(341.578)	(348.409)	(348.409)	(355.377)	(355.377)	(362.485)	(362.485)	-
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	12.790.475	657.984	657.984	671.143	671.143	684.566	684.566	698.258	698.258	-
Ammortamenti	(9.235.712)	(411.418)	(411.446)	(411.418)	(411.446)	(649.349)	(651.982)	(648.032)	(651.982)	-
Reddito operativo lordo (EBIT)	3.554.762	246.566	246.538	259.726	259.697	35.218	32.584	50.226	46.276	-
Tasse (IRES e IRAP)	(995.106)	-	(138.037)	-	(145.405)	-	(18.980)	-	(27.014)	-
Reddito operativo netto	2.559.656	246.566	108.500	259.726	114.292	35.218	13.604	50.226	19.261	-
Ammortamenti	9.235.712	411.418	411.446	411.418	411.446	649.349	651.982	648.032	651.982	-
Variazione del capitale circolante	0	(61.302)	59.549	(64.368)	645.503	(650.418)	(68.263)	116.825	15.626	94.354
Flusso IVA su ricavi e costi operativi	-	(1.464)	-	(1.493)	0	(1.523)	-	(1.554)	-	79.230
Flusso monetario di gestione corrente	11.795.369	595.218	579.495	605.282	1.171.241	32.625	597.323	813.529	686.869	173.583
Investimenti (Capex)	(9.235.712)	-	-	-	(955.607)	-	-	-	-	-
Flusso IVA su investimenti e contributi	0	-	-	-	(210.234)	210.234	-	-	-	-
Flussi di Progetto unlevered	2.559.656	595.218	579.495	605.282	5.401	242.858	597.323	813.529	686.869	173.583
Finanziamenti	6.345.763	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio del debito (capitale + interessi)	(8.031.344)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	(321.987)	-
Beneficio fiscale	407.634	6.864	21.376	4.802	17.326	1.882	13.182	(1.346)	8.839	(7.621)
FCFE	1.281.709	280.095	278.884	288.097	(299.260)	(77.247)	288.519	490.197	373.722	165.962