

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

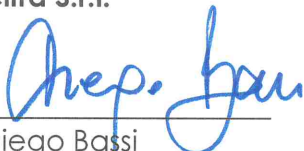
Cesena (FC)

- 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 4 9 2 6 7 1 4 8 2 8 6 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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
				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	01	03	05	07	09	11																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Fasi	Descrizione	Avvio	Fine																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1	Progetto	gennaio	gennaio																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		



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	860.788	867.631	874.581	881.638	888.805	896.083	903.474	910.981	918.005	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	1.038.741
di cui Quota Energia	183.535	187.205	190.949	194.788	198.664	202.637	206.690	210.824	215.040	219.341	223.728	228.202	232.766	237.422	242.170	247.013	251.954	256.993	262.133	267.375	272.723	278.177	283.741	-
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	232.790	-
di cui Quota Manutenzione + Gestione + oneri della sicurezza per le attività di gestione e manutenzione IS	19.860	20.059	20.259	20.462	20.666	20.873	21.082	21.293	21.506	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	-
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	-
di cui servizio luminarie	60.000	60.600	61.206	61.818	62.436	63.061	63.691	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	854.048	860.788	867.631	874.581	881.638	888.805	896.083	903.474	910.981	918.005	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	-
Var. Energia elettrica	446.583	453.377	460.105	466.831	473.556	480.281	486.999	493.717	500.435	507.153	513.871	520.589	527.307	534.025	540.743	547.461	554.179	560.897	567.615	574.333	581.051	587.769	594.487	-
Var. Manodopera	53.016	53.546	54.081	54.616	55.151	55.686	56.221	56.756	57.291	57.826	58.361	58.896	59.431	59.966	60.501	61.036	61.571	62.106	62.641	63.176	63.711	64.246	64.781	-
Var. Materiali	17.372	17.546	17.722	17.898	18.074	18.250	18.426	18.602	18.778	18.954	19.130	19.306	19.482	19.658	19.834	20.010	20.186	20.362	20.538	20.714	20.890	21.066	21.242	-
Var. Attrezzature	7.235	7.307	7.380	7.453	7.526	7.599	7.672	7.745	7.818	7.891	7.964	8.037	8.110	8.183	8.256	8.329	8.402	8.475	8.548	8.621	8.694	8.767	8.840	-
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	-
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	2.897	2.926	2.956	2.986	3.015	3.046	3.076	3.107	-
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	-
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	-
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	-
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	-
servizio luminarie	48.000	48.400	48.804	49.212	49.624	50.040	50.461	50.886	51.315	51.748	52.185	52.626	53.071	53.520	53.973	54.430	54.891	55.356	55.825	56.298	56.775	57.256	57.741	-
costi generali	5.060	5.101	5.142	5.183	5.225	5.268	5.312	5.357	5.403	5.450	5.497	5.545	5.593	5.642	5.691	5.740	5.789	5.839	5.889	5.939	5.989	6.040	6.091	-
TOTALE COSTI DIRETTI ESTERNI	214.884	218.873	222.861	226.850	230.840	234.831	238.823	242.816	246.810	250.805	254.801	258.798	262.795	266.793	270.791	274.790	278.789	282.788	286.787	290.786	294.785	298.784	302.783	-
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	639.164	641.915	644.770	647.731	650.798	653.974	657.264	660.658	664.151	667.644	671.137	674.630	678.123	681.616	685.109	688.602	692.095	695.588	699.081	702.574	706.067	709.560	713.053	-
MC %	74,9%	74,7%	74,5%	74,3%	74,1%	73,9%	73,7%	73,5%	73,3%	73,1%	72,9%	72,7%	72,5%	72,3%	72,1%	71,9%	71,7%	71,5%	71,3%	71,1%	70,9%	70,7%	70,5%	-
Var. Personale	1.873	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	1.989	2.008	2.028	2.049	2.069	2.090	2.111	2.132	2.153	2.175	2.197	2.218	2.241	2.263	2.283	2.303	2.323	-
FTE medi annui	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	47.772	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)	199.876	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE ALTRI COSTI	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	201.740	-
EBITDA	10.135	474.981	476.103	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	499.751	501.151	-
EBITDA %	1,19%	55,16%	54,87%	54,67%	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%	-
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	(224.985)	239.862	240.983	242.117	243.261	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	263.235	264.582	265.935	-
EBIT %	-26,34%	27,87%	27,77%	27,68%	27,59%	27,50%	27,41%	27,32%	27,23%	27,14%	27,05%	26,96%	26,87%	26,78%	26,69%	26,60%	26,51%	26,42%	26,33%	26,24%	26,15%	26,06%	25,97%	-
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	240.592	245.705	250.945	256.318	261.725	-
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%	-
Ires	(71.479)	40.637	41.474	42.329	43.204	44.098	45.012	45.945	46.907	47.898	48.919	49.960	51.021	52.102	53.203	54.325	55.468	56.632	57.817	59.023	60.250	61.507	62.795	-
Irap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTIL/PERDITA D'ESERCIZIO	(226.348)	118.529	121.327	124.047	126.813	129.644	132.540	135.500	138.525	141.616	144.774	147.999	151.292	154.654	158.085	161.586	165.157	168.798	172.509	176.291	180.144	184.068	188.063	-
UTIL/PERDITA D'ESERCIZIO %	-26,50%	13,77%	13,96%	14,15%	14,35%	14,55%	14,75%	14,95%	15,15%	15,36%	15,56%	15,77%	15,99%	16,21%	16,42%	16,64%	16,86%	17,08%	17,31%	17,53%	17,76%	18,00%	18,24%	-

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
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	------

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	(224.985)	239.862	240.983	242.117	243.261	244.418	245.586	216.765	247.957	249.161	250.377	251.606	252.847	224.101	255.367	256.646	257.939	259.244	260.563	261.895	263.653	265.035	266.432	-
+ 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	-
- Imposte (su EBIT)	-	(67.720)	(68.038)	(68.358)	(68.682)	(69.008)	(69.339)	(61.212)	(70.009)	(70.350)	(70.693)	(71.041)	(71.392)	(63.296)	(72.104)	(72.466)	(72.831)	(73.200)	(73.573)	(73.949)	(74.429)	(74.819)	(75.212)	-
- Investimenti	(5.407.753)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Variazione Circolante	1.082.106	(1.177.742)	(229)	(231)	(233)	(236)	(238)	5.776	(6.259)	(246)	(248)	(251)	(253)	5.761	(6.275)	(261)	(264)	(266)	(269)	(272)	(274)	(277)	(280)	100.961
Cash Flow	(4.315.513)	(770.461)	407.837	408.647	409.466	410.293	411.128	398.449	406.808	413.866	414.556	415.435	416.322	401.695	412.108	419.040	419.964	420.896	421.841	422.794	424.070	425.059	426.059	100.961
Discounted Cash Flow	(4.315.513)	(733.931)	370.061	353.207	337.125	321.782	307.141	282.125	275.764	267.123	254.987	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

WACC	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	anno 24
+ EBIT	(224.985)	239.862	240.983	242.117	243.261	244.418	245.586	216.765	247.957	249.161	250.377	251.606	252.847	244.101	255.367	256.646	257.939	259.244	260.563	261.895	263.653	265.035	266.432	-
+ 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	-
- Imposte	71.479	(50.790)	(51.675)	(52.579)	(53.503)	(54.446)	(55.410)	(47.935)	(57.402)	(58.431)	(59.482)	(60.557)	(61.655)	(54.318)	(63.926)	(65.069)	(66.269)	(67.526)	(68.781)	(70.064)	(71.475)	(72.922)	(74.201)	-
- Investimenti	(5.407.753)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Variazione Circolante	1.082.106	(1.177.742)	(229)	(231)	(233)	(236)	(238)	5.776	(6.259)	(246)	(248)	(251)	(253)	5.761	(8.275)	(261)	(264)	(266)	(269)	(272)	(274)	(277)	(280)	100.961
+ Erogazione finanziamenti	2.610.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 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	(1.788.501)	908.881	268.869	269.095	269.315	269.525	269.727	254.396	294.085	270.275	270.437	270.988	270.729	255.333	284.956	271.076	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	179.480	158.168	153.415	146.705	137.158	128.227	119.873	105.635	102.422	97.909	91.513	85.530	79.934	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
Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Immobilizzazioni nette	5.172.634	4.937.514	4.702.394	4.467.274	4.232.155	3.997.035	3.761.915	3.526.796	3.291.676	3.056.556	2.821.436	2.586.317	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	(1.082.106)	95.636	95.895	96.096	98.329	98.566	98.803	91.027	97.287	97.532	97.780	99.031	99.284	92.523	95.796	99.039	99.322	99.589	99.857	100.129	100.404	100.681	100.961
CIN	4.090.528	5.033.150	4.798.259	4.563.370	4.328.484	4.093.600	3.656.719	3.617.823	3.388.953	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	100.961
Capitale sociale	1.768.501	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	(226.349)	(226.349)	(107.820)	13.312	137.105	263.618	392.914	525.054	638.564	778.589	917.657	1.061.859	1.206.205	1.359.828	1.492.244	1.649.610	1.810.464	1.974.888	2.142.966	2.314.781	2.490.422	2.670.292	2.854.187
Ulteri/Perdita d'esercizio	-	118.529	121.132	123.793	126.513	129.295	132.140	113.510	138.025	141.069	144.182	147.366	150.623	132.416	157.366	160.854	164.424	168.077	171.815	175.641	179.870	183.995	188.015
Fabbisogno finanziario	2.528.376	2.344.080	1.988.057	1.628.375	1.267.976	903.796	536.775	182.389	(184.516)	(560.459)	(939.512)	(1.321.747)	(1.707.237)	(2.080.533)	(2.466.744)	(2.862.457)	(3.261.738)	(3.664.668)	(4.071.335)	(4.481.824)	(4.896.539)	(5.315.277)	(5.738.132)
Fonti di copertura	4.090.528	5.033.150	4.798.259	4.563.370	4.328.484	4.093.600	3.656.719	3.617.823	3.388.953	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	100.961



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	814.048	820.388	826.827	833.369	840.014	846.764	853.622	860.589	867.667	874.857	882.163	889.586	897.127	904.700	912.576	920.487	928.525	936.594	944.995	953.430	962.001	970.712	979.665	-
di cui Quota Energia	183.535	187.205	190.949	194.768	198.664	202.637	206.690	210.824	215.040	219.341	223.728	228.202	232.766	237.422	242.170	247.013	251.964	256.993	262.133	267.375	272.723	278.177	283.741	-
di cui Quota Manutenzione + Gestione + oneri di sicurezza per le attività di gestione e manutenzione IP	187.023	188.893	190.782	192.600	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	221.492	223.707	225.944	228.204	230.486	232.760	-
di cui Quota Manutenzione + Gestione + oneri di sicurezza per le attività di gestione e manutenzione IS	19.860	20.059	20.259	20.462	20.666	20.873	21.082	21.293	21.506	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	-
di cui lavori/servizi a scelta del Comune	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
di cui servizio luminare	60.000	60.600	61.206	61.818	62.436	63.061	63.691	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	814.048	820.388	826.827	833.369	840.014	846.764	853.622	860.589	867.667	874.857	882.163	889.586	897.127	904.700	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	222.738	227.193	231.736	236.371	241.099	245.920	250.839	255.856	260.973	266.192	271.516	276.946	282.485	-
Var. Manodopera	53.016	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	17.899	18.078	18.259	18.441	18.626	18.812	19.000	19.190	19.378	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	6.228	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	-
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	-
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	-
Var. responsabilità 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. materiali 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	-
lavori/servizi a scelta del Comune	-	-	-	-	-	-	-	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interventi per rinnovo tecnologico servizio luminare	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	-
servizi 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	330.853	336.263	361.765	367.360	373.051	408.940	384.727	390.715	396.906	403.001	409.303	445.714	422.234	428.968	435.616	442.380	449.464	456.588	463.796	471.149	478.830	-
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	209.884	471.853	495.974	497.106	478.249	479.404	480.571	451.749	482.940	484.142	485.357	486.584	487.824	459.076	490.341	491.619	492.910	494.214	495.531	496.822	498.205	499.564	500.935	-
MC %	25,78%	57,88%	57,75%	57,25%	56,93%	56,62%	56,30%	52,48%	55,66%	55,34%	55,02%	54,70%	54,38%	50,24%	53,73%	53,41%	53,09%	52,76%	52,44%	52,11%	51,79%	51,46%	51,14%	-
Var. Personale	1.873	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	1.988	2.008	2.028	2.049	2.069	2.090	2.111	2.132	2.153	2.175	2.197	2.218	2.241	2.263	2.283	2.303	2.323	-
FIE medio annui	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	47.772	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	57.141	57.707	58.277	-
Altri costi (spese per incentivi, per funzioni tecniche, pubblicità e contratto, analisi e collaudi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE ALTRI COSTI	199.876	1.892	1.911	1.930	1.949	1.969	1.988	2.008	2.028	2.049	2.069	2.090	2.111	2.132	2.153	2.175	2.197	2.218	2.241	2.263	2.283	1.873	1.873	-
EBITDA	8.135	472.961	474.063	475.176	476.300	477.435	478.582	449.741	480.911	482.084	483.268	484.454	485.643	456.944	488.188	489.444	490.713	491.995	493.290	494.598	495.932	497.280	498.622	-
EBITDA %	1,00%	57,65%	57,34%	57,02%	56,70%	56,38%	56,06%	52,26%	55,43%	55,11%	54,78%	54,46%	54,14%	50,80%	53,50%	53,17%	52,85%	52,52%	52,20%	51,88%	51,56%	51,24%	50,92%	-
Ammortamenti	235.120	236.120	237.120	238.120	239.120	240.120	241.120	242.120	243.120	244.120	245.120	246.120	247.120	248.120	249.120	250.120	251.120	252.120	253.120	254.120	255.120	256.120	257.120	-
EBIT	(226.885)	237.842	238.843	240.056	241.180	242.315	243.462	244.621	245.792	246.974	248.168	249.375	250.593	251.825	253.068	254.325	255.593	256.876	258.171	259.479	260.793	262.113	263.442	-
EBIT %	-27,88%	28,99%	28,90%	28,81%	28,71%	28,62%	28,52%	28,43%	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	43.684	40.596	37.367	34.076	30.693	27.215	23.641	19.967	16.190	12.308	8.318	4.216	-
EBT	(299.028)	167.300	170.675	174.311	177.935	181.640	185.427	189.301	193.261	197.312	201.454	205.681	210.025	214.488	219.063	223.832	228.737	233.735	238.824	243.999	249.353	254.883	260.576	-
EBT %	-36,83%	20,39%	20,65%	20,92%	21,18%	21,45%	21,72%	22,00%	22,27%	22,55%	22,84%	23,12%	23,41%	23,69%	24,00%	24,29%	24,58%	24,87%	25,16%	25,45%	25,74%	26,03%	26,32%	-
Iras	(71.959)	40.152	40.984	41.835	42.704	43.594	44.503	45.433	46.383	47.355	48.349	49.366	50.406	51.470	52.558	53.672	54.811	55.976	57.169	58.389	59.637	61.021	62.434	-
Irap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	(227.869)	117.079	119.697	122.313	125.019	127.786	130.616	133.519	136.470	139.483	142.555	145.684	148.871	152.116	155.420	158.783	162.205	165.686	169.226	172.825	176.483	180.199	183.972	-
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%	16,83%	17,06%	17,29%	17,53%	17,76%	18,00%	18,24%	18,48%	18,72%	18,96%	-

CAPITALE CIRCOLANTE

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
Anno		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Capitale Circolante		(1.082.507)	95.241	95.456	95.683	95.912	96.143	96.377	96.611	96.853	97.094	97.337	97.583	97.832	98.087	98.337	98.591	98.852	99.114	99.378	99.645	99.914	100.185	100.452	-
Crediti Commerciali		163.256	164.527	165.819	167.130	168.463	169.817	171.192	172.586	174.009	175.451	176.916	178.405	179.917	181.454	183.015	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	81.902	77.156	78.357	79.579	80.821	82.085	89.387	84.678	86.009	87.362	88.738	90.138	91.564	93.013	94.488	95.988	-
Anno		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Variazione Capitale Circolante		(1.082.507)	1.177.738	225	227	229	232	234	(5.780)	6.255	241	244	246	249	(5.765)	6.270	256	259	282	264	267	270	272	275	(100.462)
#VALORE		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

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	(226.986)	237.842	238.943	240.056	241.180	242.315	243.462	214.621	245.762	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)	(69.068)	(69.398)	(69.733)	(70.070)	(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	1.082.507	(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
Cash Flow	(4.317.112)	(771.927)	406.376	407.172	407.976	408.708	409.608	394.913	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)	(735.909)	368.735	351.931	335.899	320.601	308.006	281.032	274.713	268.112	254.014	242.469	231.454	212.689	207.865	201.340	192.206	183.490	175.171	167.233	159.776	152.547	145.648	32.851

WACC	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	(226.985)	237.842	238.943	240.056	241.180	242.315	243.462	214.621	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	71.959	(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	1.082.507	(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
+ Erogozione finanziamenti	2.610.863																							-
- 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)	-	
Cash Flow	(1.789.620)	(910.327)	267.408	267.620	267.824	268.020	268.207	252.800	262.535	268.709	268.855	268.991	269.115	263.703	263.310	269.486	269.545	269.590	269.619	269.947	269.946	269.961	269.958	100.462
Discounted Cash Flow	(1.789.620)	(850.576)	233.456	218.306	204.133	190.873	178.469	157.213	152.515	145.855	136.356	127.470	119.158	104.951	101.785	97.309	90.946	84.996	79.430	74.224	69.437	64.882	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
Immobilizzazioni nelle																							
CCN	5.172.634	4.637.514	4.702.394	4.467.274	4.232.155	3.937.035	3.761.915	3.526.796	3.291.676	3.056.556	2.821.436	2.586.317	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	(1.062.507)	95.231	95.456	95.683	95.912	96.143	96.377	96.597	96.853	97.094	97.337	97.593	97.832	92.067	98.337	98.593	98.852	99.114	99.378	99.645	99.914	100.186	100.462
CCN	4.090.127	5.032.745	4.797.850	4.562.957	4.328.067	4.093.178	3.858.293	3.617.393	3.388.528	3.153.650	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	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890	2.796.890
Riserve	(227.869)	(227.869)	(110.780)	8.877	131.190	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	2.818.982
Utile/Perdita d'esercizio	2.528.376	117.079	119.667	122.313	125.019	127.786	130.616	111.970	136.470	139.498	142.595	145.764	149.005	130.782	155.715	159.187	162.740	166.376	170.098	173.906	178.118	182.126	186.228
Fabbisogno finanziario		2.346.645	1.992.083	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)	(5.280.546)	(5.701.618)
Fonti di copertura	4.090.127	5.032.745	4.797.850	4.562.957	4.328.067	4.093.178	3.858.293	3.617.393	3.388.528	3.153.650	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



