

Spett.^{le}

Enel Sole Srl
viale di Tor di Quinto 45/47,
00191 Roma

(di seguito il “Società”)

Milano, 4 Novembre 2016

Oggetto: Lettera di Asseverazione piano economico finanziario (il PEF) relativo al progetto per “PROPOSTA DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL’ART.183 COMMA 15-19 E SS. E ART. 179, COMMA 3 DEL D.LGS. N°50/2016 (ex Art. 278 DPR n°207/2010) avente ad oggetto la “Concessione per lo svolgimento del servizio di gestione degli impianti di pubblica illuminazione comprensivo di fornitura di energia elettrica e realizzazione di interventi di adeguamento normativo ed efficientamento energetico” relativo al Comune di Maracalagonis (Cagliari).
(di seguito il “Progetto”).

Egregi Signori,

in relazione al Progetto riferito in oggetto, nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato, Vi facciamo presente quanto segue.

Premesso che:

- la Società intende presentare una proposta “DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL’ART.183 COMMA 15-19 E SS. E ART. 179, COMMA 3 DEL D.LGS. N°50/2016 (ex Art. 278 DPR n°207/2010)” avente ad oggetto la “Concessione per lo svolgimento del servizio di gestione degli impianti di pubblica illuminazione comprensivo di fornitura di energia elettrica e realizzazione di interventi di adeguamento normativo ed efficientamento energetico” relativo al Comune di Maracalagonis (Cagliari).
- la Società ha predisposto una proposta di finanza di progetto (la “Proposta”) redatta ai sensi dell’DELL’ART.183 COMMA 15-19 E SS. E ART. 179, COMMA 3 DEL D.LGS. N°50/2016 (ex Art. 278 DPR n°207/2010).
- la Società ha predisposto un PEF che si allega alla presente, e lo ha sottoposto a Unione di Banche Italiane – Società Cooperativa per Azioni (la “Banca”) per il rilascio di una *dichiarazione di asseverazione* ai sensi dell’art. 183 DLGS n°50/2016.

Ciò premesso,

la Banca assevera l’allegato PEF attestandone la sostanziale coerenza complessiva sulla base:

- (i) del costo complessivo del Progetto;
- (ii) della durata della concessione pari a 15 anni;

- (iii) del tempo previsto dalla Società per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- (iv) della struttura finanziaria prevista;
- (v) delle strutture dei costi e dei ricavi e dei conseguenti flussi di cassa previsti dal Progetto;
- (vi) della capacità evidenziata dal PEF di una generazione di flussi di cassa finali nel complesso positivi.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Banca si è basata su ipotesi, dati e documentazione relativi al Progetto (in particolare criteri, assunzioni, stime concernenti i ricavi ed i costi di gestione, stime concernenti gli investimenti) elaborati dalla Società che non sono stati sottoposti ad alcuna verifica di congruità; pertanto con la presente la Banca non esprime alcun giudizio di congruità con riferimento agli stessi.

La Banca non assume alcuna responsabilità circa la veridicità, adeguatezza e correttezza delle ipotesi e dei dati suddetti e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Banca ai fini della redazione del presente documento.

La Società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità, correttezza e congruità delle suddette ipotesi (anche di natura fiscale), dati e documenti presentati al riguardo, nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione direttamente e/o indirettamente comunicata alla Banca ai fini della realizzazione del presente documento.

Il presente documento non costituisce in alcun modo (né può essere interpretato quale) impegno da parte della Banca al finanziamento del Progetto, in qualsiasi forma tecnica.

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

- la Banca non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva dell'autonoma funzione di verifica e valutazione della Proposta, di competenza del Concedente.

Distinti saluti,

Unione di Banche Italiane
Società per Azioni



Allegati:

- 1) PEF di offerta elaborato dalla Società



Relazione d'accompagnamento al piano economico finanziario

1. PREMESSA

Obiettivo del presente documento è quello di delineare il quadro economico e finanziario relativo all'offerta di ENEL SOLE SRL.

Ciò al fine di dimostrare la capacità di quest'ultima di sostenere l'impegno finanziario che lo stesso assumerebbe nel caso di realizzazione del progetto previsto nell'offerta proposta al Comune di MARACALAGONIS.

La proposta ha per oggetto la realizzazione d'interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento normativo e la successiva gestione integrata.

L'analisi viene condotta in riferimento alle risorse economico-finanziarie necessarie per l'espletamento delle attività offerte ed ha lo scopo di illustrare le condizioni necessarie al raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa progettuale in oggetto, mediante la configurazione della bozza di convenzione, l'individuazione del fabbisogno finanziario necessario per la realizzazione degli interventi e la relativa gestione, la stima della redditività attesa nonché della capacità di indebitamento del progetto proposto.

CRITERI DI CALCOLO

1.1. Criteri generali

La valutazione effettuata da ENEL SOLE SRL riguarda tre profili fra loro complementari e che costituiscono una prima macrogriglia di selezione degli investimenti:

- COERENZA STRATEGICA
- FATTIBILITA' FINANZIARIA
- QUALITA' FINANZIARIA

Secondo il profilo della **coerenza strategica** occorre valutare in che misura l'investimento si mostra coerente con la strategia di business (sviluppo, mantenimento, sfruttamento, disinvestimento), con il vantaggio competitivo ricercato (differenziazione o leadership di costo) e con le politiche aziendali (di ricerca, di immagine, di presenza geografica). Trattasi pertanto di un giudizio prevalentemente qualitativo.

Con la **fattibilità finanziaria** invece si verifica la compatibilità dell'impegno richiesto dal singolo investimento con l'equilibrio finanziario complessivo dell'impresa connesso alla remunerazione delle risorse finanziarie (equity e debito) in essa investite.

La valutazione della **qualità finanziaria** si effettua attraverso l'analisi del valore netto creato durante la durata del contratto ed a tale scopo si utilizzano degli indicatori particolarmente noti nella prassi finanziaria che rappresentano il valore creato

dall'investimento. A tale scopo è necessario determinare i Flussi di cassa differenziali e quindi a valle dell'individuazione del fatturato che si prevede di sviluppare (ossia dei ritorni attesi dal progetto) è necessario procedere all'identificazione dei relativi esborsi differenziali.

A differenza dell'analisi della fattibilità finanziaria, la qualità finanziaria deve essere condotta con riferimento allo specifico progetto in esame, separatamente dalle restanti attività aziendali.

Ciascun progetto di investimento deve soddisfare almeno gli standard minimi richiesti da ciascun profilo dato che in caso contrario si potrebbe inquinare l'indirizzo strategico, pregiudicare l'equilibrio finanziario dell'impresa nonché determinare una perdita di valore.

La valutazione del singolo progetto deve tener conto, inoltre, della misura in cui questo è in grado di remunerare il capitale impiegato, capacità determinabile dall'analisi dei flussi di cassa generati ed effettivamente disponibili. Per tale motivo nell'analisi condotta dovranno essere soddisfatte tre condizioni significative:

- ⇒ I flussi di cassa sono "marginali" (non si produrrebbero in assenza del progetto)
- ⇒ Il flusso di cassa deve prescindere dagli oneri finanziari al fine di tenere distinta la valutazione dell'aspetto economico dagli effetti che l'investimento genera sulla struttura finanziaria dell'impresa. Gli oneri finanziari sono incorporati nel costo medio ponderato del capitale (WACC) con il quale vengono attualizzati i flussi di cassa generati.
- ⇒ Il flusso di cassa deve essere calcolato al netto delle imposte di competenza del progetto, operazione necessaria per tener conto dell'effettiva capacità del progetto di remunerare il capitale impiegato. Considerare le conseguenze fiscali comporta, infatti, tener conto della variazione della base imponibile che consegue dai maggiori costi e maggiori ricavi derivanti dalla realizzazione del progetto in esame.

1.2. Parametri economico - finanziari e loro dettaglio

Nell'analisi economico/finanziaria della commessa ENEL SOLE SRL si propone di prendere in esame i parametri economico-finanziari sotto elencati al fine di mostrare la validità dell'iniziativa.

Nella valutazione del progetto occorre tenere conto di un fatto fondamentale: il progetto non verrà finanziato attraverso l'accensione di finanziamenti a titolo di debito, bensì attraverso risorse finanziarie derivanti da attività già a reddito presso ENEL SOLE SRL e/o da risorse messe a disposizione dalla capogruppo ENEL S.p.A.

MARGINE DI CONTRIBUZIONE

E' il margine generato dal progetto come differenza tra i ricavi e i costi diretti esterni imputati temporalmente negli anni di durata della commessa; esso rappresenta una prima configurazione di redditività della commessa.

La grandezza è stata calcolata annualmente per la durata della commessa e in valore aggregato sommando i valori attualizzati degli importi annualmente conseguiti. Si procede cioè ogni anno a determinare il valore che l'importo analizzato avrebbe se riportato temporalmente all'inizio della commessa.

REDDITO LORDO DI COMMESSA

Dal margine sopra delineato si determina il valore del reddito lordo di commessa attraverso l'inserimento degli oneri accessori (costi di registrazione, assicurazione, ecc.) dei Costi indiretti di struttura e della quota di ammortamento relativa ai costi sostenuti per gli Interventi iniziali, trattati quali Migliorie su Impianti di Terzi.

REDDITO NETTO DI COMMESSA

Dal reddito lordo di commessa si determina il valore del reddito netto di commessa attraverso l'inserimento degli oneri fiscali con aliquota pari al 28,13%, aliquota comprensiva dell'imposizione fiscale dovuta ad IRES ed IRAP.

FLUSSO DI CASSA

Detto anche cash-flow, il flusso di cassa è il risultato della somma algebrica tra tutti i flussi di cassa in entrata ed in uscita. Esso rappresenta, cioè, l'ammontare delle risorse finanziarie prodotte annualmente dall'azienda, di cui essa può disporre e che vanno a cumularsi nella cassa (se positivo) o che vanno a generare lo scoperto (se negativo).

Generalmente si è soliti distinguere tra "Flusso di cassa operativo" e "Flusso di cassa agli azionisti". Il primo è espresso al lordo delle partite di gestione finanziaria, il secondo al netto delle stesse (interessi passivi/attivi, accensione rimborso finanziamenti, ecc). Nel nostro caso tale distinzione non ha luogo in quanto il progetto non è finanziato attraverso l'accensione di specifici finanziamenti a titolo di debito ma, come detto, attraverso capitale direttamente fornito dalla Capogruppo e/o derivante da progetti già a reddito.

VALORE ATTUALE NETTO (VAN)

E' la somma algebrica dei flussi di cassa attualizzati ad un momento prefissato e ad un tasso prestabilito. Trae pertanto origine da tre fattori di particolare rilievo:

- La serie dei flussi di cassa associabili al progetto in esame;
- La distribuzione temporale dei flussi stessi;
- Il valore finanziario del tempo ed il rischio associato all'investimento

E' evidente che l'iniziativa potrà essere vantaggiosa dal punto di vista economico se le risorse generate dalla stessa sono superiori a quelle assorbite.

A tal proposito una semplice sommatoria algebrica dei flussi, considerati a valori nominali, non può essere soddisfacente per dare un qualsiasi giudizio di convenienza, dato appunto il valore "finanziario" del tempo. Occorre pertanto determinare il valore attuale, ossia all'anno iniziale "0", dei flussi futuri, sia in entrata che in uscita, utilizzando un tasso di attualizzazione che esprima l'importanza economica del fattore tempo.

Tale saggio può essere interpretato in termini di "costo del capitale".

Il VAN esprime, pertanto, le nuove risorse nette che l'azienda ricava dall'iniziativa, come se fossero immediatamente disponibili in un'unica soluzione al tempo "0".

Esso, quantificando oggettivamente il contributo che il progetto in questione offre all'incremento di valore dell'azienda, può essere considerato un criterio di valutazione fondamentale per valutare la bontà della commessa in esame.

Se "n" è il numero dei flussi di cassa (ovvero gli anni di durata del contratto), la formula di VAN sarà:

$$\sum_{i=0}^n \frac{F_i}{(1+Wacc)^i}$$

Ove: F_i rappresenta il flusso di cassa al tempo i

Il tasso di attualizzazione utilizzato è pari al WACC di ENEL SOLE SRL srl per i progetti legati al core business: WACC (weight average cost of capital - costo medio ponderato del capitale)= 7,3%

Tale tasso è definito a livello di Gruppo e tiene conto del costo medio delle risorse finanziarie e del profilo di rischio dello stesso.

TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR)

Dato che il suo significato economico non è semplice, ci si limita ad affermare che esso rappresenta il valore del tasso di sconto che rende nullo il VAN.

Poiché si esprime in termini percentuali è agevole confrontarlo con un tasso minimo accettabile definito dalle politiche societarie. La criticità del metodo invece deriva dal fatto che il TIR (o

IRR) rappresenta il rendimento ottenuto sull'esborso iniziale, ma alla condizione (spesso improbabile) che tutti i flussi di cassa intermedi siano reinvestiti ad un tasso pari al TIR. Ecco perché molto spesso si ricorre ad altri metodi.

$$\sum_{i=0}^n \frac{F_i}{(1 + Tir)^i} = 0$$

Ove: F_i rappresenta il flusso di cassa al tempo i

INDICE DI PROFITABILITA' (Profit index)

L'Indice di Profitabilità rapporta tutti i flussi cassa positivi, opportunamente attualizzati, ai flussi di cassa negativi iniziali (il progetto sarà profittevole in caso di rapporto >1):

$$\sum_{i=0}^n \frac{F_i}{(1 + Wacc)^i} / \frac{I_i}{(1 + Wacc)^i}$$

Ove:

$Cash Flow_i$ rappresentano i flussi di cassa derivanti dalla gestione

I_i rappresentano i flussi di investimento iniziali.

Sia gli uni che gli altri sono attualizzati al Wacc.

DISCOUNTED PAYBACK PERIOD (DPBP)- PAYBACK PERIOD (PBP)

E' l'indice che identifica l'arco di tempo necessario per recuperare l'investimento effettuato. Esso indica cioè il numero "n" di anni per i quali la somma dei flussi di cassa netti attualizzati e relativi ad uno specifico investimento è pari al costo iniziale dell'investimento.

Appare subito evidente che più lungo è il Payback Period, meno attraente risulterà il progetto.

Gli aspetti positivi di tale indice riguardano, anzitutto, la possibilità di evidenziare la "velocità" di recupero dell'investimento.

I limiti del Payback Period riguardano il fatto che, così come il TIR, esso non mostra l'incidenza dei capitali investiti nel progetto, né l'ammontare dei profitti.

Due progetti, ad esempio, possono avere lo stesso Payback Period, ma richiedere investimenti totalmente diversi l'uno dall'altro.

Inoltre il Payback Period non tiene conto di cosa accade ai Cash Flow successivi una volta recuperato il capitale inizialmente speso nel progetto.

Infatti due progetti, a parità di Payback Period, possono produrre flussi di cassa positivi di ammontare assai diverso.

Esso, analogamente, non tiene conto della distribuzione temporale dei flussi di cassa: ad esempio, un progetto che ha un Payback Period uguale ad un altro può concentrare la maggior parte del suo recupero nei primi anni, rispetto all'altro che ha flussi positivi concentrati nella fase finale.

Infine occorre che il Payback Period sia "pesato" anche in funzione della durata del progetto; dal punto di vista economico/finanziario non è infatti analogo avere un Payback Period di 3 anni per un progetto di 10 anni e avere un Payback Period di 5 anni per uno di 25.

Affinché la "funzione tempo" possa essere presa in considerazione, il Payback Period viene calcolato solitamente su flussi di cassa attualizzati ad uno o più tassi ritenuti significativi per l'azienda.

Da ciò deriva che il Payback Period sarà funzione anche del tasso di attualizzazione e quindi sarà ugualmente importante e delicata la scelta del tasso di sconto.

Nella presenta analisi viene utilizzato il DPBP.

2. OFFERTA RELATIVA ALLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Con la sua proposta, l'Offerente intende fornire al Comune un "*Servizio di gestione integrata di illuminazione pubblica, compresa la fornitura di energia elettrica*".

La durata del contratto con il Comune è pari a 15 anni.

In sintesi le prestazioni previste sono articolate in tre gruppi così suddivisi:

- "Interventi di ammodernamento tecnologico - strutturale", vale a dire l'investimento iniziale previsto per la realizzazione delle opere di adeguamento normativo, riqualificazione energetica e tecnologica, ristrutturazione, sostituzione e conversione con tecnologia Led, avrà un costo complessivo di € 840.006,00 di cui per lavori € 754.132,00 e per spese tecniche € 85.874,00;

Le sopra descritte attività saranno svolte in un periodo pari a un anno.

Contestualmente sarà avviata la fase di gestione degli impianti esistenti.

- "Servizi di Gestione", ovvero tutte le attività di gestione, manutenzione ordinaria programmata, straordinaria e preventiva, e servizio clienti svolte con continuità nel corso della durata di validità del contratto di Concessione sugli impianti di pubblica illuminazione di proprietà comunale;
- Fornitura di energia elettrica

La controprestazione a favore dell'Offerente è rappresentata dal diritto di gestire funzionalmente ed economicamente gli impianti percependo un canone annuo dall'Amministrazione per tutta la durata della Concessione.

Il vantaggio per la Stazione Appaltante si sostanzia nella riduzione globale della spesa a partire dal "costo storico" della bolletta energetica, attualmente sostenuto dal Comune, presentando ulteriori vantaggi quali la disponibilità d'intervenire sul patrimonio impiantistico con rilevanti investimenti a totale carico dell'offerente e conseguente risparmio energetico.

2.1. Valutazione economica

I ricavi sono quelli stabiliti nel canone complessivo annuo di contratto, comprendente la manutenzione e l'energia elettrica.

Il valore del canone è soggetto ad aggiornamento in base ai criteri stabiliti nella bozza di convenzione all'art. 15.

Si precisa, tuttavia, che nell'analisi condotta nel presente documento, la formula di revisione non viene presa in esame per il calcolo degli indici economico - finanziari, in quanto l'eventuale variabilità dei canoni non risulta stimabile in via preventiva (essa, inoltre, influenza sia i ricavi che i costi di gestione).

I "Costi Diretti esterni" comprendono i costi di Gestione Integrata, relativi alle attività di manutenzione, comprensiva della fornitura di energia elettrica.

L'andamento dei "ricavi" e del totale dei costi diretti esterni è visibile nell'ALLEGATO 1 "CONTO ECONOMICO" del prospetto allegato.

Significativo è il dato relativo al MCL% dato dal rapporto tra Margine di Contribuzione Lordo e i Ricavi totali. Mentre il valore assoluto identifica l'apporto economico positivo conseguito realizzando il progetto in esame, il valore percentuale spiega la capacità del progetto di coprire i costi indiretti e gli altri oneri sostenuti dall'azienda (oltre l'eventuale remunerazione).

.....

Per procedere al calcolo del Reddito Lordo di commessa si detraggono al Margine Lordo di Contribuzione gli oneri accessori (costi di registrazione, assicurazione, ecc.).

Al fine di ottenere, infine, il Reddito Netto di Commessa si calcolano i valori annui dell'imposizione fiscale applicando, come prima specificato, l'aliquota fiscale del 28,13%.

2.2. Valutazione finanziaria

L'analisi finanziaria, riportata nell'ALLEGATO 3 "RENDICONTO FINANZIARIO", permette di determinare i flussi di cassa mettendo a confronto i fondi generati dal progetto con l'impiego dei fondi stessi.

I flussi generati dal progetto sono determinabili dal reddito di commessa calcolato al netto dell'imposizione, risommando la quota di ammortamento. L'impiego dei fondi è rappresentato dalle variazioni del Capitale Circolante Netto (CCN).

Dall'analisi riportata nella sezione in esame è possibile determinare l'andamento del Cash-Flow relativo alla commessa. I valori risultanti consentono di individuare gli indicatori finanziari (VAN, TIR, DPBP, PROFIT INDEX), già descritti nel paragrafo 1.1, che consideriamo significativi per valutare la bontà dell'iniziativa.

La realizzazione della commessa apporterà un incremento di valore differenziale pari ad € 193.341,00 misurato dal VAN del progetto.

Il rendimento del progetto (TIR) è da valutare positivamente dato che risulta maggiore del costo medio ponderato del capitale.

Come detto la copertura finanziaria del progetto sarà assicurata dai flussi di cassa generati da altre attività già a reddito e/o dalla società capogruppo ENEL S.p.A., non determinandosi alcun costo sul progetto legato alla corresponsione di oneri finanziari.

Non è stato dunque necessario calcolare i classici indicatori di sostenibilità finanziaria del debito quali il Debt Service Cover Ratio (DSCR), il Loan Life Cover Ratio (LLCR), ecc.

3. CONCLUSIONI

Come si è più volte sottolineato, nessun indicatore economico di valutazione, se considerato singolarmente, è in grado di mostrare con assoluta certezza se un progetto sia più o meno attraente rispetto ad altri. Per poter esprimere un parere valido e, anche al fine di stilare una classifica di convenienza economica tra più progetti, sarà pertanto necessario fare riferimento all'insieme di tutti gli indicatori disponibili.

Nel complesso essi forniscono indicazioni positive sull'attuabilità dell'iniziativa, non rivelando nessuno di essi particolari criticità.

Gli indicatori utilizzati forniscono un riscontro positivo il merito alla sostenibilità finanziaria ed alla qualità finanziaria del progetto proposto al Comune di MARACALAGONIS

Si dichiara che nel seguente PEF sono incluse, tra gli oneri accessori, le spese sostenute per la predisposizione della proposta, pari ad € 15.709,00 (2,08% degli investimenti per lavori pari a € 754.132)

Allegati:

A1-Conto economico

A2-Conto economico attualizzato

A3-Rendiconto finanziario

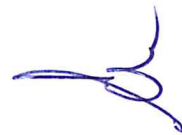
A4-Indicatori finanziari

A5-Stato Patrimoniale

Allegato A1-PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI MARACALAGONIS - CONTO ECONOMICO 1/2

CONTO ECONOMICO

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
RICAVI	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056
RICAVI DA CANONE	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056
VARIAZIONI LAVORI IN CORSO								
ALTRI RICAVI								
COSTI DIRETTI ESTERNI	263.776	93.178	94.779	93.178	116.053	107.412	94.779	93.178
MATERIALI								
PRESTAZIONI	101.451	39.003	40.604	39.003	61.877	53.237	40.604	39.003
ENERGIA	162.325	54.175	54.175	54.175	54.175	54.175	54.175	54.175
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	- 12.720	157.878	156.277	157.878	135.003	143.644	156.277	157.878
MCL%	-5,1%	62,9%	62,2%	62,9%	53,8%	57,2%	62,2%	62,9%
ONERI ACCESSORI*	12.419	565	565	565	565	565	565	565
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	-	59.406	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046
PROVENTI FINANZIARI								
REDDITO LORDO DI COMMESSA	- 25.139	97.907	95.666	97.267	74.392	83.033	95.666	97.267
Margine Lordo %	-10,0%	39,0%	38,1%	38,7%	29,6%	33,1%	38,1%	38,7%
Ires	-	18.671	22.960	23.344	17.854	19.928	22.960	23.344
Irap	-	4.044	3.951	4.017	3.072	3.429	3.951	4.017
REDDITO NETTO DI COMMESSA	- 25.139	75.192	68.755	69.906	53.466	59.676	68.755	69.906
Reddito netto %	-10,0%	30,0%	27,4%	27,8%	21,3%	23,8%	27,4%	27,8%



Allegato A1- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI MARACALAGONIS - CONTO ECONOMICO 2/2

	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
CONTO ECONOMICO							
RICAVI	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056
RICAVI DA CANONE	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056	251.056
VARIAZIONI LAVORI IN CORSO							
ALTRI RICAVI							
COSTI DIRETTI ESTERNI	116.053	93.178	138.844	93.178	116.053	93.178	94.779
MATERIALI							
PRESTAZIONI	61.877	39.003	84.668	39.003	61.877	39.003	40.604
ENERGIA	54.175	54.175	54.175	54.175	54.175	54.175	54.175
MARGINE CONTRIBUTUZIONE LORDO	135.003	157.878	112.212	157.878	135.003	157.878	156.277
MCL%	53,8%	62,9%	44,7%	62,9%	53,8%	62,9%	62,2%
ONERI ACCESSORI*	565	565	565	565	565	565	565
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046
PROVENTI FINANZIARI							
REDDITO LORDO DI COMMESSA	74.392	97.267	51.601	97.267	74.392	97.267	95.666
Margine Lordo %	29,6%	38,7%	20,6%	38,7%	29,6%	38,7%	38,1%
Ires	17.854	23.344	12.384	23.344	17.854	23.344	22.960
Irap	3.072	4.017	2.131	4.017	3.072	4.017	3.951
REDDITO NETTO DI COMMESSA	53.466	69.906	37.086	69.906	53.466	69.906	68.755
Reddito netto %	21,3%	27,8%	14,8%	27,8%	21,3%	27,8%	27,4%

Allegato A2- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI MARACALAGONIS - CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
RICAVI	251.056	233.976	218.058	203.222	189.396	176.511	164.502	153.311
COSTI DIRETTI ESTERNI	263.776	86.839	82.322	75.425	87.550	75.519	62.103	56.900
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	-	147.137	135.736	127.797	101.846	100.993	102.399	96.410
ALTRI COSTI	12.419	55.891	52.644	49.063	45.725	42.614	39.715	37.013
PROVENTI FINANZIARI	-	-	-	-	-	-	-	-
REDDITO LORDO	25.139	91.246	83.091	78.735	56.122	58.378	62.684	59.397
IRES/IRAP	-	21.169	23.374	22.148	15.787	16.422	17.633	16.708
REDDITO NETTO	25.139	70.077	59.718	56.587	40.335	41.957	45.051	42.689

CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
RICAVI	142.880	133.160	124.100	115.657	107.789	100.456	93.621
COSTI DIRETTI ESTERNI	66.048	49.422	68.632	42.926	49.826	37.284	35.344
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	76.833	83.738	55.468	72.732	57.963	63.172	58.277
ALTRI COSTI	34.495	32.148	29.961	27.923	26.023	24.252	22.602
PROVENTI FINANZIARI	-	-	-	-	-	-	-
REDDITO LORDO	42.338	51.590	25.507	44.809	31.940	38.920	35.675
IRES/IRAP	11.910	14.512	7.175	12.605	8.985	10.948	10.035
REDDITO NETTO	30.428	37.078	18.332	32.204	22.955	27.972	25.639

Allegato A3- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI MARACALAGONIS - RENDICONTO FINANZIARIO 1/2

	1	2	3	4	5	6	7	8
RENDICONTO FINANZIARIO								
Reddito netto di commessa	-	25.139	68.755	69.906	53.466	59.676	68.755	69.906
Ammortamenti (+)	-	-	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046
AUTOFINANZIAMENTO	-	25.139	128.801	129.952	113.512	119.722	128.801	129.952
Variazione Crediti								
Variazioni Debiti gestione/investimenti	41.843	-	-	-	-	-	-	-
Variazione debiti altri costi/energia	155.522	147.635	1.120	267	3.812	1.440	2.105	267
Variazione Accounti	14.562	10.000	-	-	-	-	-	-
INVESTIMENTI	831.683	8.323	-	-	-	-	-	-
VARIAZIONE CCN e INVESTIMENTI	-	703.441	1.120	267	3.812	1.440	2.105	267
Cash-flow								
Cash-flow	-	728.580	127.681	129.685	117.324	118.282	126.696	129.685
Discounted cash-flow	-	728.580	110.899	104.976	88.509	83.161	83.016	79.194
Cash-flow cumulato (Discounted)	-	728.580	646.907	541.931	453.422	370.261	287.245	208.051
Cash-flow cumulato	-	728.580	632.259	502.574	385.249	266.968	140.272	10.587
Finanziamento soci infruttifero	728.580	31.360	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	-	-	-	-	-	-	-	-

Allegato A3- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI MARACALAGONIS - RENDICONTO FINANZIARIO 2/2

	9	10	11	12	13	14	15	16
RENDICONTO FINANZIARIO								
Reddito netto di commessa	53.466	69.906	37.086	69.906	53.466	69.906	68.755	-
Ammortamenti (+)	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046	60.046	-
AUTOFINANZIAMENTO	113.512	129.952	97.132	129.952	113.512	129.952	128.801	-
Variazione Crediti	-	-	-	-	-	-	-	41.843
Variazioni Debiti gestione/investimenti	3.812	3.812	7.611	7.611	3.812	3.812	267	6.767
Variazione debiti altri costi/energia	-	-	-	-	-	-	-	4.562
Variazione Accounti	-	-	-	-	-	-	-	-
INVESTIMENTI	-	-	-	-	-	-	-	-
VARIAZIONE CCN e INVESTIMENTI	3.812	3.812	7.611	7.611	3.812	3.812	267	30.514
Cash-flow	117.324	126.139	104.743	122.341	117.324	126.139	129.068	30.514
Discounted cash-flow	66.771	66.904	51.776	56.360	50.372	50.472	48.131	10.605
Cash-flow cumulato (Discounted)	-	74.375	22.599	33.761	84.133	134.606	182.737	193.341
Cash-flow cumulato	106.737	232.877	337.620	459.961	577.285	703.425	832.492	863.006
Finanziamento soci infruttifero	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	106.737,46	232.876,90	337.619,82	459.960,73	577.285,13	703.424,58	832.492,49	863.006,13

Allegato A4- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI MARACALAGONIS - INDICATORI FINANZIARI

VAN	193.341
Tir	10,95%
DPBP ANNI	11,0
DPBP MESI	5
Profit index	1,3

UBI Banca S.p.A.

Corso Europa, 20
20122 MILANO




Energy S.r.l.

Allegato A5- STATO PATRIMONIALE: COMUNE DI MARACALAGONIS - 1/2

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
- Migliorie beni di terzi	831.683	840.006	840.006	840.006	840.006	840.006	840.006	840.006
- Fondo Amm	-	59.406	119.452	179.498	239.544	299.591	359.637	419.683
Imm nette	831.683	780.600	720.554	660.508	600.462	540.415	480.369	420.323
Crediti Commerciali	41.843	41.843	41.843	41.843	41.843	41.843	41.843	41.843
Disponibilità liquide	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale ATTIVO	873.526	822.443	762.397	702.350	642.304	582.258	522.212	462.166
PASSIVO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
- Finanziamento soci (infruttifero)	728.580	759.940	632.259	502.574	385.249	266.968	140.272	10.587
- Utile e perdite anni precedenti	-	25.139	50.054	118.809	188.714	242.180	301.856	370.611
- Utile/perdita esercizio	25.139	75.192	68.755	69.906	53.466	59.676	68.755	69.906
Totale Patrimonio	703.441	809.993	751.068	691.288	627.430	568.824	510.883	451.104
Debiti commerciali	170.084	12.449	11.329	11.062	14.875	13.434	11.329	11.062
TOTALE PASSIVO	873.526	822.443	762.397	702.350	642.304	582.258	522.212	462.166

Allegato A5- STATO PATRIMONIALE: COMUNE DI MARACALAGONIS - 2/2

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
- Migliorie beni di terzi	840.006	840.006	840.006	840.006	840.006	840.006	840.006
- Fondo Amm	479.729	539.775	599.821	659.868	719.914	779.960	840.006
Imm nette	360.277	300.231	240.185	180.138	120.092	60.046	-
Crediti Commerciali	41.843	41.843	41.843	41.843	41.843	41.843	41.843
Disponibilità liquide	106.737	232.877	337.620	459.961	577.285	703.425	832.492
Totale ATTIVO	508.857	574.950	619.647	681.942	739.220	805.313	874.335

PASSIVO

	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
- Finanziamento soci (infruttifero)	-	-	-	-	-	-	-
- Utile e perdite anni precedenti	440.517	493.983	563.888	600.974	670.880	724.346	794.251
- Utile/perdita esercizio	53.466	69.906	37.086	69.906	53.466	69.906	68.755
Totale Patrimonio	493.983	563.888	600.974	670.880	724.346	794.251	863.006
Debiti commerciali	14.875	11.062	18.673	11.062	14.875	11.062	11.329
TOTALE PASSIVO	508.857	574.950	619.647	681.942	739.220	805.313	874.335