

Spett.^{le}

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

(di seguito il "Società")

Milano, 12 dicembre 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 Dello (Brescia).
(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 Dello (Brescia).
- la Società ha predisposto una proposta di finanza di progetto (la "Proposta") redatta 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).
- 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 DELLO.

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 Miglorie 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 € 518.830,00 di cui per lavori € 460.988,00 e per spese tecniche € 57.842,00;

Le sopra descritte attività saranno svolte in un periodo pari a 2 anni.

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 € 52.208,00 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 DELLO

Si dichiara che nel seguente PEF sono incluse, tra gli oneri accessori, le spese sostenute per la predisposizione della proposta, pari ad € 9.700,00 (2,1% degli investimenti per lavori pari a € 460.988,00)

Allegati:

A1-Conto economico

A2-Conto economico attualizzato

A3-Rendiconto finanziario

A4-Indicatori finanziari

A5-Stato Patrimoniale

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

CONTO ECONOMICO

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
RICAVI	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000
RICAVI DA CANONE	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000
VARIAZIONI LAVORI IN CORSO								
ALTRI RICAVI								
COSTI DIRETTI ESTERNI	150.931	78.414	63.403	58.381	63.403	78.479	86.398	58.381
MATERIALI								
PRESTAZIONI	51.859	19.552	24.574	19.552	24.574	39.650	47.568	19.552
ENERGIA	99.072	58.862	38.829	38.829	38.829	38.829	38.829	38.829
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	-	70.586	85.597	90.619	85.597	70.521	62.602	90.619
MCL %	-1,3%	47,4%	57,4%	60,8%	57,4%	47,3%	42,0%	60,8%
ONERI ACCESSORI*	11.480	1.480	335	335	335	335	335	335
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	-	27.678	37.368	37.815	37.815	37.815	37.815	37.815
PROVENTI FINANZIARI								
REDDITO LORDO DI COMMESSA	-	41.429	47.894	52.468	47.446	32.370	24.451	52.468
Margine Lordo %	-9,0%	27,8%	32,1%	35,2%	31,8%	21,7%	16,4%	35,2%
IRPESE	-	6.724	11.495	12.592	11.387	7.769	5.868	12.592
IRAP	-	1.711	1.978	2.167	1.960	1.337	1.010	2.167
REDDITO NETTO DI COMMESSA	-	32.993	34.421	37.709	34.100	23.265	17.573	37.709
Reddito netto %	-9,0%	22,1%	23,1%	25,3%	22,9%	15,6%	11,8%	25,3%

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

CONTO ECONOMICO

	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
RICAVI	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000
RICAVI DA CANONE	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000	149.000
VARIAZIONI LAVORI IN CORSO							
ALTRI RICAVI							
COSTI DIRETTI ESTERNI	75.770	58.381	83.501	58.381	86.398	58.381	63.403
MATERIALI							
PRESTAZIONI	36.941	19.552	44.671	19.552	47.568	19.552	24.574
ENERGIA	38.829	38.829	38.829	38.829	38.829	38.829	38.829
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	73.230	90.619	65.499	90.619	62.602	90.619	85.597
MCL%	49,1%	60,8%	44,0%	60,8%	42,0%	60,8%	57,4%
ONERI ACCESSORI*	335	335	335	335	335	335	335
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	37.815	37.815	37.815	37.815	37.815	37.815	37.815
PROVENTI FINANZIARI							
REDDITO LORDO DI COMMESSA	35.079	52.468	27.349	52.468	24.451	52.468	47.446
Margine Lordo %	23,5%	35,2%	18,4%	35,2%	16,4%	35,2%	31,8%
Ires	8.419	12.592	6.564	12.592	5.868	12.592	11.387
Irap	1.449	2.167	1.130	2.167	1.010	2.167	1.960
REDDITO NETTO DI COMMESSA	25.211	37.709	19.655	37.709	17.573	37.709	34.100
Reddito netto %	16,9%	25,3%	13,2%	25,3%	11,8%	25,3%	22,9%

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

CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
RICAVI	149.000	138.863	129.416	120.611	112.405	104.758	97.631	90.989
COSTI DIRETTI ESTERNI	150.931	73.079	55.069	47.258	47.831	55.177	56.612	35.651
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	-	65.784	74.346	73.353	64.574	49.582	41.020	55.338
ALTRI COSTI	11.480	27.174	32.747	30.882	28.781	26.823	24.998	23.297
PROVENTI FINANZIARI	-	-	-	-	-	-	-	-
REDDITO LORDO	13.411	38.610	41.599	42.471	35.794	22.759	16.022	32.040
IRES/IRAP	-	7.861	11.702	11.947	10.069	6.402	4.507	9.013
REDDITO NETTO	13.411	30.749	29.897	30.524	25.725	16.357	11.515	23.027

CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
RICAVI	84.799	79.029	73.653	68.642	63.972	59.620	55.564
COSTI DIRETTI ESTERNI	43.122	30.965	41.276	26.895	37.094	23.360	23.644
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	41.676	48.064	32.377	41.747	26.878	36.260	31.920
ALTRI COSTI	21.712	20.235	18.858	17.575	16.380	15.265	14.227
PROVENTI FINANZIARI	-	-	-	-	-	-	-
REDDITO LORDO	19.964	27.829	13.519	24.171	10.498	20.994	17.693
IRES/IRAP	5.616	7.828	3.803	6.799	2.953	5.906	4.977
REDDITO NETTO	14.348	20.001	9.716	17.372	7.545	15.089	12.716

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


	ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8
RENDICONTO FINANZIARIO									
Reddito netto di commessa	-	13.411	32.993	34.421	37.709	34.100	23.265	17.573	37.709
Ammortamenti (+)	-	-	27.678	37.368	37.815	37.815	37.815	37.815	37.815
AUTOFINANZIAMENTO	-	13.411	60.671	71.789	75.524	71.915	61.080	55.389	75.524
Variazione Crediti									
Variazioni Debiti gestione/investimenti		24.833	-	-	-	-	-	-	-
Variazione debiti altri costi/energia		73.225	48.971	19.263	1.732	837	2.513	1.320	4.669
Variazione Accconti		9.213	4.184	1.765	-	-	-	-	-
INVESTIMENTI		-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione CCN e INVESTIMENTI		387.488	125.971	5.371	-	-	-	-	-
VARIAZIONE CCN e INVESTIMENTI	-	329.884	179.126	26.399	1.732	837	2.513	1.320	4.669
Cash-flow									
Cash-flow	-	343.295	118.455	45.390	73.792	72.752	63.593	56.709	70.855
Discounted cash-flow	-	343.295	110.396	39.424	59.733	54.884	44.710	37.158	43.268
Cash-flow cumulado (Discounted)	-	343.295	453.691	414.267	354.535	299.650	254.940	217.782	174.514
Cash-flow cumulado	-	343.295	461.750	416.360	342.568	269.816	206.223	149.514	78.660
Finanziamento soci infruttifero		343.295	118.455	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide		-	-	-	-	-	-	-	-

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

RENDICONTO FINANZIARIO																
ANNI		9	10	11	12	13	14	15	16							
Reddito netto di commessa		25.211	37.709	19.655	37.709	17.573	37.709	34.100	-							
Ammortamenti (+)		37.815	37.815	37.815	37.815	37.815	37.815	37.815	-							
AUTOFINANZIAMENTO		63.027	75.524	57.471	75.524	55.389	75.524	71.915	-							
Variazione Crediti		-	-	-	-	-	-	-	24.833							
Variazioni Debiti gestione/investimenti		2.898	-	2.898	4.187	-	4.669	-	837	-	4.096					
Variazione debiti altri costi/energia		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.264					
Variazione Acconti		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
INVESTIMENTI		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
VARIAZIONE CCN e INVESTIMENTI		2.898	-	2.898	4.187	-	4.669	-	837	-	17.474					
Cash-flow		65.925	72.626	61.657	71.338	60.058	70.855	72.752	17.474							
Discounted cash-flow		37.519	38.521	30.478	32.864	25.785	28.351	27.130	6.073							
Cash-flow cumulado (Discounted)		-	136.995	-	98.474	-	67.996	-	35.132	-	9.346	19.005	46.135	52.208		
Cash-flow cumulado		-	12.735	59.891	121.549	192.887	252.945	323.800	396.552	414.026						
Finanziamento soci infruttifero		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Disponibilità liquide		-	59.891	121.549	192.887	252.945	323.800	396.552	414.026							

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

VAN	52.208
Tir	9,00%
DPBP ANNI	13,0
DPBP MESI	4
Profit index	1,1

 **UBI Banca S.p.A.**
Corso Europa, 20
20122 MILANO

Enel Sole S.r.l.

Allegato A5- STATO PATRIMONIALE: COMUNE DI DELLO - 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	387.488	513.459	518.830	518.830	518.830	518.830	518.830	518.830
- Fondo Amm	-	27.678	65.046	102.861	140.676	178.492	216.307	254.122
Imm nette	387.488	485.781	453.785	415.969	378.154	340.339	302.523	264.708
Crediti Commerciali	24.833	24.833	24.833	24.833	24.833	24.833	24.833	24.833
Disponibilità liquide	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale ATTIVO	412.321	510.615	478.618	440.803	402.987	365.172	327.356	289.541

PASSIVO

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
- Finanziamento soci (infruttifero)	343.295	461.750	416.360	342.568	269.816	206.223	149.514	78.660
- Utile e perdite anni precedenti	-	13.411	19.582	54.004	91.713	125.812	149.077	166.650
- Utile/perdita esercizio	13.411	32.993	34.421	37.709	34.100	23.265	17.573	37.709
Totale Patrimonio	329.884	481.332	470.364	434.280	395.628	355.300	316.165	283.019
Debiti commerciali	82.437	29.282	8.254	6.522	7.359	9.872	11.192	6.522
TOTALE PASSIVO	412.321	510.615	478.618	440.803	402.987	365.172	327.356	289.541

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
- Migliorie beni di terzi	518.830	518.830	518.830	518.830	518.830	518.830	518.830
- Fondo Amm	291.938	329.753	367.569	405.384	443.199	481.015	518.830
Imm nette	226.892	189.077	151.262	113.446	75.631	37.815	-
Crediti Commerciali	24.833	24.833	24.833	24.833	24.833	24.833	24.833
Disponibilità liquide	-	59.891	121.549	192.887	252.945	323.800	396.552
Totale ATTIVO	251.726	273.802	297.644	331.166	353.409	386.448	421.385

PASSIVO

	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
- Finanziamento soci (infruttifero)	12.735	-	-	-	-	-	-
- Utile e perdite anni precedenti	204.359	229.570	267.279	286.935	324.644	342.217	379.926
- Utile/perdita esercizio	25.211	37.709	19.655	37.709	17.573	37.709	34.100
Totale Patrimonio	242.305	267.279	286.935	324.644	342.217	379.926	414.026
Debiti commerciali	9.421	6.522	10.709	6.522	11.192	6.522	7.359
TOTALE PASSIVO	251.726	273.802	297.644	331.166	353.409	386.448	421.385