

Spett.<sup>le</sup>

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

(di seguito il "Società")

Milano, 09 Gennaio 2017

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 Sant'Anna Arresi (Carbonia-Iglesias).

(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 Sant'Anna Arresi (Carbonia-Iglesias).
- 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 SANT'ANNA ARRESI.

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 € 376.596 di cui per lavori € 332.425 e per spese tecniche € 44.171;

Le sopra descritte attività saranno svolte in un periodo pari a 1 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 € 124.700 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 SANT'ANNA ARRESI

Si dichiara che nel seguente PEF sono incluse, tra gli oneri accessori, le spese sostenute per la predisposizione della proposta, pari ad € 7.660 (2,30% degli investimenti per lavori pari a € 332.425).

Allegati:

A1-Conto economico

A2-Conto economico attualizzato

A3-Rendiconto finanziario

A4-Indicatori finanziari

A5-Stato Patrimoniale

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

Allegato A1-PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - CONTO ECONOMICO 1/2

CONTO ECONOMICO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
RICAVI	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252
RICAVI DA CANONE	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252
VARIAZIONI LAVORI IN CORSO								
ALTRI RICAVI								
<b>COSTI DIRETTI ESTERNI</b>	<b>152.955</b>	<b>62.790</b>	<b>64.500</b>	<b>62.790</b>	<b>78.934</b>	<b>71.942</b>	<b>64.500</b>	<b>62.790</b>
MATERIALI								
PRESTAZIONI	73.428	26.886	28.595	26.886	43.029	36.038	28.595	26.886
ENERGIA	79.526	35.905	35.905	35.905	35.905	35.905	35.905	35.905
<b>MARGINE CONTRIBUTUZIONE LORDO</b>	<b>-</b>	<b>80.462</b>	<b>78.752</b>	<b>80.462</b>	<b>64.318</b>	<b>71.310</b>	<b>78.752</b>	<b>80.462</b>
MCL%	-6,8%	56,2%	55,0%	56,2%	44,9%	49,8%	55,0%	56,2%
<b>ONERI ACCESSORI*</b>	<b>10.322</b>	<b>322</b>						
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	-	26.621	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921
PROVENTI FINANZIARI								
<b>REDDITO LORDO DI COMMESSA</b>	<b>-</b>	<b>53.518</b>	<b>51.509</b>	<b>53.218</b>	<b>37.075</b>	<b>44.066</b>	<b>51.509</b>	<b>53.218</b>
Margine Lordo %	-14,0%	37,4%	36,0%	37,2%	25,9%	30,8%	36,0%	37,2%
Ires	-	9.000	12.362	12.772	8.898	10.576	12.362	12.772
Irap	-	2.210	2.127	2.198	1.531	1.820	2.127	2.198
<b>REDDITO NETTO DI COMMESSA</b>	<b>-</b>	<b>42.308</b>	<b>37.019</b>	<b>38.248</b>	<b>26.646</b>	<b>31.671</b>	<b>37.019</b>	<b>38.248</b>
Reddito netto %	-14,0%	29,5%	25,8%	26,7%	18,6%	22,1%	25,8%	26,7%

Allegato A1- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - CONTO ECONOMICO 2/2

**CONTO ECONOMICO**

	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
<b>RICAVI</b>	<b>143.252</b>						
RICAVI DA CANONE	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252	143.252
VARIAZIONI LAVORI IN CORSO							
ALTRI RICAVI							
<b>COSTI DIRETTI ESTERNI</b>	<b>78.934</b>	<b>62.790</b>	<b>90.883</b>	<b>62.790</b>	<b>78.934</b>	<b>62.790</b>	<b>64.500</b>
MATERIALI							
PRESTAZIONI	43.029	26.886	54.978	26.886	43.029	26.886	28.595
ENERGIA	35.905	35.905	35.905	35.905	35.905	35.905	35.905
<b>MARGINE CONTRIBUTIZIONE LORDO</b>	<b>64.318</b>	<b>80.462</b>	<b>52.369</b>	<b>80.462</b>	<b>64.318</b>	<b>80.462</b>	<b>78.752</b>
MCL%	44,9%	56,2%	36,6%	56,2%	44,9%	56,2%	55,0%
<b>ONERI ACCESSORI*</b>	<b>322</b>						
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921
PROVENTI FINANZIARI							
<b>REDDITO LORDO DI COMMESSA</b>	<b>37.075</b>	<b>53.218</b>	<b>25.126</b>	<b>53.218</b>	<b>37.075</b>	<b>53.218</b>	<b>51.509</b>
Margine Lordo %	25,9%	37,2%	17,5%	37,2%	25,9%	37,2%	36,0%
Ires	8.898	12.772	6.030	12.772	8.898	12.772	12.362
Irap	1.531	2.198	1.038	2.198	1.531	2.198	2.127
<b>REDDITO NETTO DI COMMESSA</b>	<b>26.646</b>	<b>38.248</b>	<b>18.058</b>	<b>38.248</b>	<b>26.646</b>	<b>38.248</b>	<b>37.019</b>
Reddito netto %	18,6%	26,7%	12,6%	26,7%	18,6%	26,7%	25,8%

Allegato A2- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
RICAVI	143.252	133.506	124.423	115.958	108.069	100.717	93.865	87.479
COSTI DIRETTI ESTERNI	152.955	58.519	56.022	50.827	59.548	50.581	42.263	38.344
MARGINE CONTRIBUTIZIONE LORDO	-	74.988	68.401	65.131	48.522	50.136	51.602	49.135
ALTRI COSTI	10.322	25.110	23.663	22.053	20.552	19.154	17.851	16.637
PROVENTI FINANZIARI	-	-	-	-	-	-	-	-
REDDITO LORDO	20.025	49.877	44.739	43.079	27.969	30.982	33.751	32.498
IRES/IRAP	-	10.447	12.585	12.118	7.868	8.715	9.494	9.142
REDDITO NETTO	20.025	39.430	32.154	30.961	20.101	22.267	24.257	23.357

CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15
RICAVI	81.527	75.981	70.811	65.994	61.504	57.320	53.420
COSTI DIRETTI ESTERNI	44.923	33.304	44.925	28.927	33.890	25.124	24.053
MARGINE CONTRIBUTIZIONE LORDO	36.605	42.677	25.887	37.067	27.615	32.195	29.368
ALTRI COSTI	15.505	14.450	13.467	12.551	11.697	10.901	10.159
PROVENTI FINANZIARI	-	-	-	-	-	-	-
REDDITO LORDO	21.100	28.227	12.420	24.517	15.918	21.294	19.208
IRES/IRAP	5.935	7.940	3.494	6.897	4.478	5.990	5.403
REDDITO NETTO	15.165	20.287	8.926	17.620	11.440	15.304	13.805

UBI Banca S.p.A.

Corso Europa, 20  
20122 MILANO

Enel S.r.l.

Allegato A3- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - RENDICONTO FINANZIARIO 1/2

RENDICONTO FINANZIARIO	1	2	3	4	5	6	7	8	
Reddito netto di commessa	-	20.025	42.308	37.019	38.248	26.646	31.671	37.019	38.248
Ammortamenti (+)	-	-	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921
<b>AUTOFINANZIAMENTO</b>	-	20.025	68.929	63.941	65.169	53.567	58.592	63.941	65.169
Variazione Crediti	23.875	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazioni Debiti gestione/investimenti	74.354	69.223	-	365	285	2.691	1.165	1.240	295
Variazione debiti altri costi/energia	7.487	4.468	-	-	-	-	-	-	-
Variazione Accounti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>INVESTIMENTI</b>	372.696	3.900	-	-	-	-	-	-	-
<b>VARIAZIONE CCN e INVESTIMENTI</b>	314.730	77.592	-	365	285	2.691	1.165	1.240	285
Cash-flow	-	334.755	8.662	63.575	64.884	56.257	57.426	62.700	64.884
Discounted cash-flow	-	334.755	8.073	55.219	52.522	42.441	40.375	41.064	39.622
Cash-flow cumulado (Discounted)	-	334.755	342.828	287.608	235.087	192.646	152.271	111.187	71.565
Cash-flow cumulado	-	334.755	343.417	279.841	214.957	158.700	101.273	38.573	26.311
Finanziamento soci inifrifero	334.755	8.662	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	-	-	-	-	-	-	-	-	26.310,90

Allegato A3- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - RENDICONTO FINANZIARIO 2/2

	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>								
Reddito netto di commessa	26.646	38.248	18.058	38.248	26.646	38.248	37.019	-
Ammortamenti (+)	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921	26.921	-
<b>AUTOFINANZIAMENTO</b>	<b>53.567</b>	<b>65.169</b>	<b>44.979</b>	<b>65.169</b>	<b>53.567</b>	<b>65.169</b>	<b>63.941</b>	-
Variazione Crediti	-	-	-	-	-	-	-	23.875
Variazioni Debiti gestione/investimenti	2.691	2.691	4.682	4.682	2.691	2.691	285	4.766
Variazione debiti altri costi/energia	-	-	-	-	-	-	-	3.019
Variazione Accenti	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>INVESTIMENTI</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>VARIAZIONE CCN e INVESTIMENTI</b>	<b>2.691</b>	<b>2.691</b>	<b>4.682</b>	<b>4.682</b>	<b>2.691</b>	<b>2.691</b>	<b>285</b>	<b>16.091</b>
<b>Cash-flow</b>	<b>56.257</b>	<b>62.478</b>	<b>49.661</b>	<b>60.487</b>	<b>56.257</b>	<b>62.478</b>	<b>64.225</b>	<b>16.091</b>
Discounted cash-flow	32.017	33.139	24.548	27.865	24.154	25.000	23.950	5.592
Cash-flow cumulado (Discounted)	39.548	6.409	18.139	46.004	70.158	95.158	119.108	124.700
Cash-flow cumulado	82.568	145.047	194.708	255.195	311.452	373.930	438.156	454.247
Finanziamento Soci infruttiferi	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	82.568,27	145.046,74	194.707,71	255.194,63	311.452,00	373.930,47	438.155,97	454.246,56

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



Enel Sole S.r.l.

Allegato A4- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - INDICATORI FINANZIARI

<b>VAN</b>	124.700
<b>Tir</b>	12,37%
<b>DPBP ANNI</b>	10,0
<b>DPBP MESI</b>	3
<b>Profit index</b>	1,4

 Enel S.r.l.

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


Allegato A5- STATO PATRIMONIALE: COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - 1/2

STATO PATRIMONIALE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
<b>ATTIVO</b>								
- Migliorie beni di terzi	372.696	376.596	376.596	376.596	376.596	376.596	376.596	376.596
- Fondo Amm	-	26.621	53.542	80.463	107.385	134.306	161.227	188.148
<b>Imm nette</b>	<b>372.696</b>	<b>349.975</b>	<b>323.054</b>	<b>296.133</b>	<b>269.211</b>	<b>242.290</b>	<b>215.369</b>	<b>188.448</b>
<b>Crediti Commerciali</b>	<b>23.875</b>							
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>-</b>	<b>26.311</b>						
<b>Totale ATTIVO</b>	<b>396.571</b>	<b>373.850</b>	<b>346.929</b>	<b>320.008</b>	<b>293.087</b>	<b>266.166</b>	<b>239.244</b>	<b>238.634</b>

PASSIVO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8
- Finanziamento soci (infruttifero)	334.755	343.417	279.841	214.957	158.700	101.273	38.573	-
- Utile e perdite anni precedenti	-	20.025	22.283	59.303	97.551	124.196	155.867	192.886
- Utile/perdita esercizio	20.025	42.308	37.019	38.248	26.646	31.671	37.019	38.248
<b>Totale Patrimonio</b>	<b>314.730</b>	<b>365.700</b>	<b>339.144</b>	<b>312.508</b>	<b>282.896</b>	<b>257.140</b>	<b>231.460</b>	<b>231.134</b>
<b>Debiti commerciali</b>	<b>81.841</b>	<b>8.150</b>	<b>7.785</b>	<b>7.500</b>	<b>10.190</b>	<b>9.025</b>	<b>7.785</b>	<b>7.500</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>396.571</b>	<b>373.850</b>	<b>346.929</b>	<b>320.008</b>	<b>293.087</b>	<b>266.166</b>	<b>239.244</b>	<b>238.634</b>

Allegato A5- STATO PATRIMONIALE: COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - 2/2

STATO PATRIMONIALE	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16
<b>ATTIVO</b>								
- Miglionie beni di terzi	376.596	376.596	376.596	376.596	376.596	376.596	376.596	376.596
- Fondo Amm	215.069	241.990	268.911	295.833	322.754	349.675	376.596	376.596
<b>Imm nette</b>	161.527	134.606	107.685	80.763	53.842	26.921	-	-
<b>Crediti Commerciali</b>	23.875	23.875	23.875	23.875	23.875	23.875	23.875	-
<b>Disponibilità liquide</b>	82.568	145.047	194.708	255.195	311.452	373.930	438.156	454.247
<b>Totale ATTIVO</b>	267.970	303.528	326.268	359.833	389.170	424.727	462.031	454.247

PASSIVO	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16
- Finanziamento soci (infruttifero)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utile e perdite anni precedenti	231.134	257.780	296.028	314.086	352.334	378.979	417.227	454.247
- Utile/perdita esercizio	26.646	38.248	18.058	38.248	26.646	38.248	37.019	-
<b>Totale Patrimonio</b>	257.780	296.028	314.086	352.334	378.979	417.227	454.247	454.247
<b>Debiti commerciali</b>	10.190	7.500	12.182	7.500	10.190	7.500	7.785	-
<b>TOTALE PASSIVO</b>	267.970	303.528	326.268	359.833	389.170	424.727	462.031	454.247

Enel  S.r.l.

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