

Spett.^{le}

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

(di seguito il "Società")

Milano, 18 Gennaio 2018

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 Besnate (Varese) (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 Besnate (Varese).
- 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 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 18 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

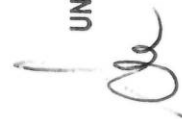


Allegati:

- 1) PEF di offerta elaborato dalla Società

Relazione d'accompagnamento al piano economico finanziario

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Corso Europa, 20
20122 MILANO



Indice

1. PREMESSA
2. AMBITI DI ANALISI E VALORI OGGETTO DI STIMA
3. CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELLA PROPOSTA
4. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

ENEL SOLE Srl (di seguito anche “Società” o “Offerente” o “ENEL SOLE”) è la società del Gruppo ENEL che gestisce in Italia ed all'estero gli impianti di Pubblica Illuminazione: circa 2.150.000 punti luce nell'ambito di circa 3.750 comuni.

Il presente documento ha l'obiettivo di delineare il quadro economico e finanziario (di seguito anche “PEF”) dell'offerta di ENEL SOLE relativo alla “CONCESSIONE PER LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE COMPRESIVO DI FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA E REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO” del Comune di BESNATE.

Attraverso il PEF e la stima di alcuni importanti parametri economico/finanziari noti nella prassi valutativa si vuole evidenziare la sostenibilità economico/finanziaria del progetto, nonché la sua capacità di remunerare le risorse finanziarie investite ad un tasso congruo, cioè ad un tasso che tiene adeguatamente conto del rischio associato agli investimenti effettuati dalla Società.

Per quanto riguarda i vantaggi di carattere tecnico ed in termini prestazionali per la Pubblica Amministrazione si trova un'ampia descrizione nel documento che contiene il progetto definitivo.

Nella stima delle risorse finanziarie investite e dei ritorni associati alle stesse vengono ovviamente considerate le caratteristiche della bozza di convenzione proposta e le conseguenze della stessa, nell'ottica della Società, in termini di investimenti, costi e ricavi differenziali.

2. AMBITI DI ANALISI E VALORI OGGETTO DI STIMA

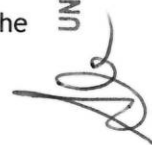
2.1 Ambiti di Analisi

La valutazione effettuata da ENEL SOLE riguarda due profili fra loro complementari che costituiscono una prima macrogriglia di selezione degli investimenti: la coerenza strategica e la fattibilità economico/finanziaria.

COERENZA STRATEGICA

Secondo il profilo della **coerenza strategica** (trattasi di un giudizio prevalentemente qualitativo) vengono valutati i vantaggi di lungo periodo del progetto con riferimento alla Società e con riferimento alla Pubblica Amministrazione. A quest'ultimo riguardo si consideri che si tratta infatti di una iniziativa con risvolti diretti sull'economicità e sulla qualità del servizio pubblico.

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Corso Europa, 20
20122 MILANO



Dal punto di vista della Società occorre valutare in che misura l'investimento è coerente con la strategia di business, con il vantaggio competitivo ricercato e con le politiche aziendali (di ricerca, di immagine, di presenza geografica). Si può sicuramente affermare che le attività del progetto proposto rientrano in pieno nell'ambito del focus strategico di ENEL SOLE, la quale nell'ambito dell'illuminazione pubblica è in grado di garantire:

1. risorse altamente qualificate e quindi le migliori soluzioni su misura per ciascun cliente;
2. esperienza ventennale nella progettazione illuminotecnica, nelle verifiche sugli impianti, nel rispetto dei vincoli normativi;
3. competenze distintive e Know How nella progettazione ed esecuzione di interventi su impianti già esistenti, finalizzati a migliorare l'efficienza energetica, la qualità del servizio, la convenienza economico finanziaria;
4. tecnologie innovative ;
5. impiego di imprese e fornitori specializzati e sottoposti ad un processo di selezione e qualificazione da parte della Società in accordo ad una procedura unificata Enel;
6. operatività capillare sul territorio e con logica di Global Service.

Con riferimento alla Pubblica Amministrazione ENEL SOLE è in grado di garantire vantaggi importanti e sostenibili derivanti da:

1. rinnovamento degli impianti;
2. miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia del servizio;
3. solidità economica e finanziaria della Società e del Gruppo di appartenenza;
4. ottimizzazione del rapporto costo/benefici;

Gli investimenti realizzati da ENEL SOLE sono in grado di accrescere sensibilmente l'efficienza energetica degli impianti garantendo altresì la messa a norma degli stessi. La contropartita per ENEL SOLE è rappresentata dall'introito del canone per gli anni di ammortamento degli investimenti e durata della concessione. Una volta terminata la concessione gli impianti torneranno in piena efficienza nella disponibilità dell'Amministrazione comunale di BESNATE (logica BOT, cioè Built Operate and Transfer) che potrà beneficiare direttamente dei risparmi energetici e gestionali fino alla fine della vita residua degli impianti stessi.

FATTIBILITA' ECONOMICO/FINANZIARIA

La valutazione **economico/finanziaria** viene effettuata attraverso l'elaborazione di un PEF analitico ed il calcolo di indicatori comunemente riconosciuti ed accreditati nella prassi valutativa finanziaria. Tali indicatori misurano il valore creato dall'investimento, testimoniando altresì l'equilibrio delle risorse nell'arco degli anni di durata della convenzione/piano ed i relativi margini di sicurezza.

I Flussi di cassa differenziali riconducibili al progetto vengono determinati partendo dal fatturato differenziale, a valle del quale si procede all'identificazione degli esborsi monetari differenziali in termini di costi ed investimenti operativi (opex e capex).

La valutazione viene condotta con riferimento allo specifico progetto, separatamente dalle restanti attività aziendali, quindi tenendo conto della sua specifica capacità di generare un adeguato flusso di ritorno.

I flussi economici e monetari associati al progetto presentano alcune importanti caratteristiche:

- sono "marginali", non si produrrebbero in assenza del progetto;
- prescindono 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 invece nel costo medio ponderato del capitale (WACC), con il quale vengono attualizzati, ai fini di calcolo del Valore Attuale Netto, i flussi di cassa generati e con il quale altresì viene raffrontato il Tasso Interno di Rendimento. In altre parole, conformemente alla più accreditata prassi valutativa, la logica adottata è quella "Unlevered" che considera cioè i flussi operativi e gestionali del progetto, utilizzando poi come costo del capitale il costo medio ponderato delle risorse finanziarie previsto per ENEL SOLE dal Gruppo Enel;
- sono calcolati 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, il tener conto della variazione della base imponibile che consegue ai costi e ricavi differenziali.

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Corso Europa, 20
20122 MILANO

2.2 Articolazione del PEF e Grandezze oggetto di stima

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 e/o da risorse messe a disposizione dalla capogruppo ENEL S.p.A.

I tre principali documenti che costituiscono il PEF sono:

- il Conto Economico a valori correnti ed a valori attualizzati;
- il Rendiconto Finanziario;
- lo Stato Patrimoniale.

Le principali grandezze riportate nel Conto Economico sono le seguenti:

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.

MARGINE OPERATIVO LORDO

Si ottiene sottraendo dal margine di contribuzione il valore degli oneri accessori (costi di registrazione, assicurazione, ecc.). Esso viene solitamente definito come Flusso Monetario Potenziale della Gestione Corrente.

REDDITO OPERATIVO DI COMMESSA

Dal margine sopra delineato si determina il valore del reddito operativo di commessa attraverso l'inserimento della quota di ammortamento relativa ai costi sostenuti per gli Interventi iniziali, trattati quali Migliorie su Impianti di Terzi. Tale grandezza misura la redditività operativa della commessa.

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.

Tutte le grandezze sopra menzionate sono state calcolate a valori correnti ed a valori attualizzati.

Le principali grandezze riportate nel Rendiconto Finanziario sono:

AUTOFINANZIAMENTO

E' una prima stima dei flussi finanziari del progetto e rappresenta quanto da esso prodotto al lordo della determinazione del valore degli investimenti e della stima delle variazioni di debiti e crediti commerciali.

CASH FLOW DI PROGETTO

E' il risultato della somma algebrica tra tutti i flussi di cassa in entrata ed in uscita: di fatto lo si ottiene sottraendo gli investimenti fissi e gli incrementi di capitale circolante commerciale (ovvero sommando i decrementi dello stesso).

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.

In ottica di prudenzialità non si considera una specifica remunerazione degli stock di liquidità che vengono a formarsi nel corso degli anni.

Il Cash Flow annuale e cumulato viene calcolato sia a valori correnti, sia a valori attualizzati.

Le principali grandezze riportate nello **Stato Patrimoniale** sono le Immobilizzazioni lorde e nette, le voci di Capitale Circolante rappresentate dai Crediti ed i Debiti commerciali, le disponibilità liquide che si producono allorquando la sommatoria dei Cash Flow diviene positiva, le poste patrimoniali rappresentate dal Finanziamento infruttifero soci (i mezzi messi a disposizione dalla Società), gli utili d'esercizio, gli utili a nuovo.

2.3 Parametri di fattibilità economico/finanziaria

Il PEF viene completato con la determinazione di alcune importanti grandezze atte a fornire una stima del valore generato dal progetto, della sua redditività, dei tempi di rientro dello stesso, cioè del tempo necessario a che i flussi in entrata coprano ed eccedano i flussi iniziali in uscita.

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 degli stessi;
- Il valore finanziario del tempo ed il rischio associato all'investimento

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

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

Ove:

F_i è il flusso di cassa del tempo i ;

WACC (Weighted Average Cost of Capital) è il “costo medio ponderato del capitale” ed è pari al WACC di ENEL SOLE SRL per i progetti legati al core business: 7,3%. Tale tasso è definito a livello di Gruppo e tiene conto del costo medio delle risorse finanziarie e del profilo di rischio stesso della Società.

Il VAN quantifica oggettivamente il contributo dell’investimento al valore dell’azienda e può essere considerato un criterio fondamentale per accertare la bontà del progetto, sia per la Società che per la Pubblica Amministrazione.

TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR)

Matematicamente esso è definito come valore del tasso di attualizzazione che rende nullo il VAN.

E’ agevole confrontarlo con il WACC che invece rappresenta il tasso di rendimento minimo richiesto ad un investimento.

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

Ove: F_i rappresenta il flusso di cassa al tempo i

INDICE DI PROFITABILITA’ (Profit index)

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

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

Ove:

F_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)

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.

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

In altre parole rappresenta il periodo di tempo necessario affinché il VAN dell'investimento sia pari a 0.

Tanto minore è il DPBP, tanto minore è il rischio associato al progetto, tanto minore è il suo assorbimento di risorse finanziarie.

Esiste anche la forma non attualizzata del PBP ma tuttavia questo presenta minori caratteristiche di prudenzialità e correttezza dal punto di vista finanziario, dunque ad esso si preferisce la versione attualizzata.

3. CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELLA PROPOSTA

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 18 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 € 459.929 di cui per lavori € 408.118 e per spese tecniche € 51.812;

Le sopra descritte attività saranno svolte in un periodo pari a 1 anno a decorrere dall'approvazione del progetto esecutivo.

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 possibilità di intervenire sul patrimonio impiantistico con rilevanti investimenti a totale carico dell'offerente. Da ciò deriva un miglioramento apprezzabile della qualità del servizio nel rispetto dell'ottimizzazione del rapporto costo/benefici.

3.1 Stima dei ricavi e dei costi

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 con attendibilità in via preventiva.

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.

Al fine di ottenere i valori del reddito al netto di imposta si calcolano i valori annui dell'imposizione fiscale applicando, come prima specificato, l'aliquota fiscale del 28,13%.

3.2 Principali elementi che emergono dalla valutazione economico/finanziaria della proposta

L'analisi finanziaria, riportata nell'ALLEGATO 3 "RENDICONTO FINANZIARIO", permette di evidenziare i flussi riconducibili al progetto.

I valori dei cash flow 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 € 66.915 misurato dal VAN del progetto.

Il rendimento del progetto (TIR) è da positivamente considerare adeguato 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..

4. CONCLUSIONI

L'insieme degli indicatori economico finanziari precedentemente esposti permette nel complesso di affermare che l'operazione è caratterizzata da un profilo adeguato di convenienza economico-finanziaria.

Nel complesso gli indicatori forniscono indicazioni positive sull'attuabilità dell'iniziativa, rivelando ognuno di essi valori adeguati in termini economico/finanziari.

I benefici dell'iniziativa si riverberano in maniera significativa anche sulla Pubblica Amministrazione permettendo ad essa la possibilità di garantire un migliore servizio.

Nel PEF sono incluse le spese sostenute per la predisposizione della proposta, pari ad € 9.100 (2,23% degli investimenti per lavori pari a € 408.118).

Allegati:

A1-Conto economico

A2-Conto economico attualizzato

A3-Rendiconto finanziario

A4-Indicatori finanziari

A5-Stato Patrimoniale

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Corso Europa, 20
20122 MILANO



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

CONTO ECONOMICO

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
RICAVI	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944
RICAVI DA CANONE	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944
VARIAZIONI LAVORI IN CORSO									
ALTRI RICAVI									
COSTI DIRETTI ESTERNI	97.690	57.820	52.310	49.874	57.567	49.874	52.310	49.874	61.802
PRESTAZIONI E MATERIALI	23.819	8.558	10.994	8.558	16.251	8.558	10.994	8.558	20.486
ENERGIA	73.871	49.262	41.316	41.316	41.316	41.316	41.316	41.316	41.316
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	21.254	61.124	66.634	69.070	61.377	69.070	66.634	69.070	57.142
MCL%	17,9%	51,4%	56,0%	58,1%	51,6%	58,1%	56,0%	58,1%	48,0%
ONERI ACCESSORI*	17.589	1.362	347	347	347	347	347	347	347
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.665	59.762	66.287	68.723	61.030	68.723	66.287	68.723	56.795
MOL%	3,1%	50,2%	55,7%	57,8%	51,3%	57,8%	55,7%	57,8%	47,7%
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	-	14.213	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857
REDDITO OPERATIVO DI COMMESSA	3.665	45.549	38.430	40.866	33.173	40.866	38.430	40.866	28.937
Margine Lordo %	3,1%	38,3%	32,3%	34,4%	27,9%	34,4%	32,3%	34,4%	24,3%
Ires	880	10.932	9.223	9.808	7.961	9.808	9.223	9.808	6.945
Irap	151	1.881	1.587	1.688	1.370	1.688	1.587	1.688	1.195
REDDITO NETTO DI COMMESSA	2.634	32.736	27.619	29.370	23.841	29.370	27.619	29.370	20.797
Reddito netto %	2,2%	27,5%	23,2%	24,7%	20,0%	24,7%	23,2%	24,7%	17,5%

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Corso Europa, 20
20122 MILANO

Enel Sole S.r.l.

11/18

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

CONTO ECONOMICO

	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18
RICAVI	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944
RICAVI DA CANONE	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944	118.944
VARIAZIONI LAVORI IN CORSO									
ALTRI RICAVI									
COSTI DIRETTI ESTERNI	49.874	52.891	49.874	57.567	49.874	52.310	49.874	61.802	49.874
PRESTAZIONI E MATERIALI	8.558	11.575	8.558	16.251	8.558	10.994	8.558	20.486	8.558
ENERGIA	41.316	41.316	41.316	41.316	41.316	41.316	41.316	41.316	41.316
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	69.070	66.053	69.070	61.377	69.070	66.634	69.070	57.142	69.070
MCL%	58,1%	55,5%	58,1%	51,6%	58,1%	56,0%	58,1%	48,0%	58,1%
ONERI ACCESSORI*	347	347	347	347	347	347	347	347	347
MARGINE OPERATIVO LORDO	68.723	65.706	68.723	61.030	68.723	66.287	68.723	56.795	68.723
MOL%	57,8%	55,2%	57,8%	51,3%	57,8%	55,7%	57,8%	47,7%	57,8%
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857
REDDITO OPERATIVO DI COMMESSA	40.866	37.848	40.866	33.173	40.866	38.430	40.866	28.937	40.866
Margine Lordo %	34,4%	31,8%	34,4%	27,9%	34,4%	32,3%	34,4%	24,3%	34,4%
Ires	9.808	9.084	9.808	7.961	9.808	9.223	9.808	6.945	9.808
Irap	1.688	1.563	1.688	1.370	1.688	1.587	1.688	1.195	1.688
REDDITO NETTO DI COMMESSA	29.370	27.202	29.370	23.841	29.370	27.619	29.370	20.797	29.370
Reddito netto %	24,7%	22,9%	24,7%	20,0%	24,7%	23,2%	24,7%	17,5%	24,7%

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Corso Europa, 20
20122 MILANO

Enel Sole S.r.l.

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

CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
RICAVI	110.852	103.310	96.282	89.731	83.627	77.937	72.635	67.693	63.088
COSTI DIRETTI ESTERNI	91.043	50.220	42.343	37.625	40.474	32.680	31.944	28.384	32.780
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	19.808	53.090	53.938	52.106	43.153	45.258	40.691	39.309	30.308
ONERI ACCESSORI	16.392	1.183	281	262	244	227	212	197	184
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.416	51.907	53.657	51.845	42.909	45.030	40.479	39.112	30.124
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	-	12.345	22.550	21.016	19.586	18.253	17.011	15.854	14.775
REDDITO OPERATIVO	3.416	39.562	31.108	30.829	23.323	26.777	23.468	23.257	15.348
IRES/IRAP	961	11.129	8.751	8.672	6.561	7.532	6.601	6.542	4.317
REDDITO NETTO	2.455	28.433	22.357	22.157	16.762	19.245	16.866	16.715	11.031

CONTO ECONOMICO ATTUALIZZATO

	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18
RICAVI	58.796	54.796	51.068	47.593	44.355	41.338	38.525	35.904	33.462
COSTI DIRETTI ESTERNI	24.653	24.366	21.413	23.034	18.598	18.180	16.154	18.656	14.031
MARGINE CONTRIBUZIONE LORDO	34.142	30.429	29.655	24.559	25.757	23.158	22.371	17.249	19.431
ONERI ACCESSORI	172	160	149	139	129	121	112	105	98
MARGINE OPERATIVO LORDO	33.971	30.269	29.506	24.420	25.628	23.037	22.259	17.144	19.333
AMMORTAMENTO LAVORI INIZIALI	13.770	12.833	11.960	11.147	10.388	9.682	9.023	8.409	7.837
REDDITO OPERATIVO	20.201	17.436	17.545	13.274	15.239	13.356	13.236	8.735	11.496
IRES/IRAP	5.682	4.905	4.936	3.734	4.287	3.757	3.723	2.457	3.234
REDDITO NETTO	14.518	12.531	12.610	9.540	10.952	9.599	9.513	6.278	8.263


 UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
 Corso Europa, 20
 20122 MILANO

Enel Sole S.r.l.

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

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Reddito netto di commessa		2.634	32.736	27.619	29.370	23.841	29.370	27.619	29.370	20.797
Ammortamenti (+)		-	14.213	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857
AUTOFINANZIAMENTO		2.634	46.949	55.477	57.228	51.699	57.228	55.477	57.228	48.655
Variazione Crediti		19.824	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazioni Debiti gestione/investimenti		44.240	6.428	35.979	406	1.282	1.282	406	406	1.988
Variazione debiti altri costi/energia		7.622	3.403	747	-	-	-	-	-	-
Variazione Acconti		-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVESTIMENTI		241.619	218.310	-	-	-	-	-	-	-
VARIAZIONE CCN e INVESTIMENTI	-	209.582	228.142	36.726	406	1.282	1.282	406	406	1.988
Cash-flow	-	206.948	181.193	18.751	56.821	52.981	55.945	55.883	56.821	50.643
Discounted cash-flow	-	192.868	157.377	15.178	42.866	37.249	36.658	34.126	32.338	26.861
Cash-flow cumulato (Discounted)	-	192.868	350.245	335.067	292.201	254.951	218.294	184.168	151.830	124.969
Cash-flow cumulato	-	206.948	388.140	369.389	312.568	259.587	203.642	147.759	90.938	40.295
Finanziamento soci infruttifero		206.948	181.193	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide		-	-	-	-	-	-	-	-	-


 UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
 Corso Europa, 20
 20122 MILANO

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

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNI	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Reddito netto di commessa		29.370	27.202	29.370	23.841	29.370	27.619	29.370	20.797	29.370	-
Ammortamenti (+)		27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	27.857	-
AUTOFINANZIAMENTO		57.228	55.059	57.228	51.699	57.228	55.477	57.228	48.655	57.228	-
Variazione Crediti		-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.824
Variazioni Debiti gestione/investimenti	-	1.988	503	503	1.282	1.282	406	406	1.988	1.988	1.426
Variazione debiti altri costi/energia		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.472
Variazione Accounti		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVESTIMENTI		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VARIAZIONE CCN e INVESTIMENTI	-	1.988	503	503	1.282	1.282	406	406	1.988	1.988	14.926
Cash-flow		55.239	55.562	56.725	52.981	55.945	55.883	56.821	50.643	55.239	14.926
Discounted cash-flow		27.306	25.596	24.354	21.199	20.863	19.421	18.404	15.287	15.540	3.913
Cash-flow cumulato (Discounted)	-	97.664	72.067	47.713	26.514	5.651	13.770	32.175	47.462	63.002	66.915
Cash-flow cumulato		14.945	70.506	127.231	180.212	236.157	292.040	348.861	399.504	454.743	469.669
Finanziamento soci infruttifero		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide		14.945	70.506	127.231	180.212	236.157	292.040	348.861	399.504	454.743	469.669


 UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
 Corso Europa, 20
 20122 MILANO

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

VAN	66.915
Tir	9,71%
DPBP ANNI	14,0
DPBP MESI	3
Profit index	1,16


UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Corso Europa, 20
20122 MILANO

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
- Migliorie beni di terzi	241.619	459.929	459.929	459.929	459.929	459.929	459.929	459.929	459.929
- Fondo Amm	-	14.213	42.070	69.927	97.785	125.642	153.499	181.357	209.214
Imm nette	241.619	445.717	417.859	390.002	362.145	334.287	306.430	278.573	250.716
Crediti Commerciali	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824
Disponibilità liquide	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale ATTIVO	261.443	465.541	437.683	409.826	381.969	354.111	326.254	298.397	270.540

PASSIVO

PASSIVO	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
- Finanziamento soci (infruttifero)	206.948	388.140	369.389	312.568	259.587	203.642	147.759	90.938	40.295
- Utile e perdite anni precedenti		2.634	35.370	62.990	92.360	116.201	145.571	173.191	202.561
- Utile/perdita esercizio	2.634	32.736	27.619	29.370	23.841	29.370	27.619	29.370	20.797
Totale Patrimonio	209.582	423.511	432.379	404.928	375.788	349.213	320.950	293.499	263.653
Debiti commerciali	51.861	42.030	5.304	4.898	6.180	4.898	5.304	4.898	6.886
TOTALE PASSIVO	261.443	465.541	437.683	409.826	381.969	354.111	326.254	298.397	270.540


 UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
 Corso Europa, 20
 20122 MILANO

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

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18
- Migliorie beni di terzi	459.929	459.929	459.929	459.929	459.929	459.929	459.929	459.929	459.929
- Fondo Amm	237.071	264.928	292.786	320.643	348.500	376.358	404.215	432.072	459.929
Imm nette	222.858	195.001	167.144	139.286	111.429	83.572	55.715	27.857	-
Crediti Commerciali	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824	19.824
Disponibilità liquide	14.945	70.506	127.231	180.212	236.157	292.040	348.861	399.504	454.743
Totale ATTIVO	257.627	285.331	314.199	339.322	367.410	395.436	424.400	447.185	474.567

PASSIVO

PASSIVO	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18
- Finanziamento soci (infruttifero)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Utile e perdite anni precedenti	223.358	252.729	279.930	309.300	333.142	362.512	390.131	419.502	440.299
- Utile/perdita esercizio	29.370	27.202	29.370	23.841	29.370	27.619	29.370	20.797	29.370
Totale Patrimonio	252.729	279.930	309.300	333.142	362.512	390.131	419.502	440.299	469.669
Debiti commerciali	4.898	5.401	4.898	6.180	4.898	5.304	4.898	6.886	4.898
TOTALE PASSIVO	257.627	285.331	314.199	339.322	367.410	395.436	424.400	447.185	474.567

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
Corso Europa, 20
20122 MILANO