

## 1 SOMMARIO

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUZIONE</b>                                                                                              | <b>2</b>  |
| 1.1. PREMESSA                                                                                                       | 2         |
| 1.2. MODELLO DELLA CONCESSIONE                                                                                      | 2         |
| <b>2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO</b>                                                                                  | <b>3</b>  |
| 2.1. INTERVENTI PREVISTI                                                                                            | 3         |
| 2.2. COSTI DI REALIZZAZIONE                                                                                         | 3         |
| 2.3. CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE                                                                                     | 4         |
| <b>3. IPOTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| 3.1. IPOTESI DI BASE                                                                                                | 5         |
| <b>4. RICAVI</b>                                                                                                    | <b>6</b>  |
| 4.1. RICAVI DI GESTIONE                                                                                             | 6         |
| <b>5. COSTI DI GESTIONE</b>                                                                                         | <b>7</b>  |
| 5.1. COSTI OPERATIVI                                                                                                | 7         |
| 5.2. PIANO DEGLI AMMORTAMENTI                                                                                       | 8         |
| <b>6. FABBISOGNO FINANZIARIO E PROSPETTI DI SINTESI</b>                                                             | <b>8</b>  |
| 6.1. FABBISOGNO FINANZIARIO                                                                                         | 8         |
| 6.2. CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE                                                                                  | 9         |
| 6.3. STATO PREVISIONALE DI PREVISIONE                                                                               | 9         |
| <b>7. FLUSSI DI CASSA, VALUTAZIONE FINANZIARIA E CONVENIENZA ECONOMICA DEL PROGETTO E CONDIZIONI DI VARIABILITÀ</b> | <b>10</b> |
| 7.1. PREMESSA                                                                                                       | 10        |
| 7.2. PRINCIPALI INDICATORI DI SINTESI                                                                               | 11        |
| 7.3. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DEL PROGETTO                                                                        | 12        |
| <b>8. PROSPETTI DI SINTESI</b>                                                                                      | <b>13</b> |

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. PREMESSA

Il presente documento rappresenta la relazione accompagnatoria al Piano Economico e Finanziario in seguito denominato anche come P.E.F., dell'iniziativa progettuale presentata da C.P.M. Gestioni Termiche S.r.l. di Terni (di seguito **CPM** o **Proponente**) al Comune di Urbisaglia (MC).

La Proposta di CPM ha per oggetto gli interventi di adeguamento normativo e riqualificazione energetica degli impianti termici comunali e la successiva gestione degli stessi impianti.

Il PEF si basa sulla costruzione e sullo sviluppo di ipotesi operative ed economico-finanziarie al fine di determinare la redditività ed i flussi finanziari del progetto in un orizzonte temporale determinato.

Il piano finanziario deve quindi costituire oggetto di attenta programmazione al fine di mantenere in equilibrio il complesso dei flussi finanziari e monetari, generati dalla realizzazione e gestione dell'iniziativa progettuale.

Lo scopo di questa relazione pertanto è quello di illustrare le condizioni necessarie al raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa progettuale in oggetto, mediante la configurazione dello schema della concessione, l'identificazione del fabbisogno finanziario per la realizzazione delle opere e la connessa gestione economica e funzionale, la stima della redditività attesa nonché della capacità di indebitamento del progetto

### 1.2. MODELLO DELLA CONCESSIONE

I servizi che costituiscono l'oggetto della concessione sono:

- o La gestione, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici di proprietà e/o in uso del Comune di Urbisaglia;
- o La corresponsione degli oneri di approvvigionamento di combustibile liquido e gassoso mediante voltura a proprio carico dei contatori;

3

- L'adeguamento a norma degli impianti oggetto di Concessione previa redazione della progettazione definitiva ed esecutiva;
- La progettazione esecutiva, il finanziamento, la realizzazione e la successiva gestione degli interventi di carattere impiantistico – gestionale finalizzati a generare una maggiore efficienza energetica con conseguenti economie di gestione;
- Gestione di tutte le attività inerenti gli impianti termici e le altre attività previste.

La controprestazione a favore del Proponente è rappresentata dal diritto di gestire funzionalmente ed economicamente gli impianti termici percependo un canone annuo dall'Amministrazione Comunale di Urbisaglia o anche definito Concessionario per tutta la durata della Concessione.

Il modello prevede una durata dell'appalto pari a **12 (dodici)** anni. Le attività di gestione prendono avvio contestualmente alla realizzazione degli interventi ed hanno pertanto una durata pari a quella della Concessione. Inizialmente saranno gestiti gli impianti esistenti; date le tempistiche previste dalla procedura di progetto è stato ipotizzato l'inizio indicativo della gestione da Gennaio 2017.

## 2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### 2.1. INTERVENTI PREVISTI

Il progetto tecnico presentato dal Proponente prevede la realizzazione degli interventi descritti di seguito:

- Interventi di riqualificazione tecnologica finalizzati al risparmio energetico ed alla riduzione di particelle inquinanti anche mediante l'utilizzo di fonti ad energia rinnovabili e/o assimilabili presso gli impianti termici oggetto di Concessione;
- Interventi di adeguamento normativo, messa in sicurezza ed eliminazione delle situazioni di pericolo presso gli impianti termici oggetto di Concessione;
- Ammodernamento tecnologico e funzionale degli impianti termici oggetto di Concessione.

### 2.2. COSTI DI REALIZZAZIONE

Il costo complessivo per la realizzazione delle opere, stimato sulla base del progetto di

|                                                |                                           |                                                                                         |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| AMMINISTRAZIONE<br>COMUNALE DI URBISAGLIA (MC) | (P.E.F.)<br>PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO | C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl<br>Il Presidente<br>Gennaio 2016<br>(Tranfannoni Renzo) 03 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|



4

gara, risulta pari ad **€ 138.516 Iva esclusa**, come di seguito rappresentato:

| Investimenti di realizzazione                                                                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Descrizione                                                                                                                                      | Importo        |
| Importo per Opere di Adeguamento Normativo, Ammodernamento Impiantistico e Riqualificazione Energetica                                           | 102.338        |
| Costi Progettazione secondo quanto disposto all'Art. 278) Comma 1) del D.P.R. 207/2010 e costi per Progettazione di Gara, Esecutiva e Definitiva | 39.347         |
| <b>Totale Investimenti</b>                                                                                                                       | <b>141.685</b> |

### 2.3. CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE

Il modello economico e finanziario prevede un periodo pari a un anno per le seguenti attività:

- Progettazione preliminare degli interventi offerti dal Proponente;
- Approvazione progetto preliminare degli interventi offerti dal Proponente;
- Progettazione definitiva degli interventi offerti dal Proponente;
- Approvazione progetto definitivo degli interventi offerti dal Proponente;
- Progettazione esecutiva degli interventi offerti dal Proponente;
- Approvazione progetto esecutivo degli interventi offerti dal Proponente;
- Realizzazione degli interventi offerti dal Proponente;
- Collaudo opere degli interventi offerti dal Proponente.

Contestualmente sarà avviata la fase di gestione del Servizio di Energia Termica degli impianti termici oggetto di Concessione.

Ai fini della predisposizione del P.E.F. si ipotizza l'inizio della concessione a far data dal **01/01/2017** e scadenza al **31/12/2028**.

In caso di modifica di tali ipotesi di base si confermano comunque i relativi periodi temporali dichiarati.

|                                                |                                           |                                                                         |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| AMMINISTRAZIONE<br>COMUNALE DI URBISAGLIA (MC) | (P.E.F.)<br>PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO | C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl<br>Il Presidente<br>(Tranfannoni Renzo) 03 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

### 3. IPOTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

#### 3.1. IPOTESI DI BASE

Le ipotesi di natura tecnica ed economica assunte alla base della valutazione fanno riferimento ai seguenti parametri:

- Durata della Concessione;
- Dati tecnici del progetto;
- Costi di investimento;
- Tempistica di attuazione dell'intervento (procedura amministrativa, progettazione, inizio – fine dei lavori di cantiere e ripartizione temporale degli interventi);
- Costi di esercizio;
- Ipotesi relative alla quantificazione dei ricavi di esercizio.

L'orizzonte temporale di valutazione a base del piano economico e finanziario corrisponde alla durata della concessione, pari a 12 anni.

Il modello economico e finanziario è stato sviluppato considerando l'Iva pari al 10% sui lavori ed pari al 22% sulle altre voci di spesa (spese di gara, di progettazione, ecc...);

Ai fini del calcolo della tassazione nel modello sono state considerate le imposte sul reddito (IRES) e l'imposta sul valore netto della produzione (IRAP). L'aliquota I.R.E.S. è pari al 24% e l'aliquota I.R.A.P. è pari al 4,20%, trattandosi di una Concessione.

La base imponibile I.R.E.S. corrisponde, nel modello, all'utile ante imposte dal conto economico di periodo al lordo degli interessi passivi non deducibili.

La struttura di calcolo utilizzata per definire la base imponibile IRAP si basa sul principio secondo cui tale imposta deve essere calcolata sulla differenza tra i ricavi dell'attività imprenditoriale ed i costi per l'acquisto di materie prime, beni strumentali, e servizi professionali e parzialmente del costo del lavoro. Ai fini del piano economico finanziario si è ipotizzato di considerare fra i costi deducibili IRAP la totalità del costo del lavoro.

Le principali ipotesi che riguardano le voci del capitale circolante netto sono le seguenti:

- Crediti commerciali: valore calcolato sulla base di 90 giorni di dilazione rispetto ai ricavi, Iva compresa;



6

- o Debiti commerciali: valore calcolato sulla base di 75 giorni di dilazione sui costi operativi (escluso il costo del lavoro) ed Investimenti, in entrambi i casi Iva compresa.

#### 4. RICAVI

##### 4.1. RICAVI DI GESTIONE

A decorrere dalla data di inizio dell'attività gestionale, al Concessionario sarà riconosciuto un canone annuo posto a base di gara, soggetto a ribasso, pari complessivamente ad €. 62.710 (sessantaduemilasettecentodieci) Iva esclusa.

Come indicato nello studio di fattibilità, il prezzo della Concessione sarà liquidato in rate uguali a cadenza bimestrale posticipata entro 30 giorni dal ricevimento delle relative fatture. Le fatture saranno inoltrate al protocollo e/o via P.E.C. all'Amministrazione Comunale di Urbisaglia entro 15 giorni da fine mese.

L'aggiornamento annuale del prezzo della concessione avverrà a partire dal termine del primo anno contabile. Al momento del conguaglio verrà applicata la revisione dei prezzi, nonché la contabilizzazione delle quantità effettivamente gestite nell'anno appena trascorso.

Come indicato nello studio di fattibilità, la quota di canone relativa all'erogazione del servizio energia è composta per l'80% dalla componente vettore energetico e per il 20% dalla componente manodopera. Il canone verrà adeguato annualmente per l'80% dalla variazione percentuale riportata dal listino dell'A.E.E.G. riferita alla fascia del 5° scaglione per i combustibili gassosi e dalla variazione percentuale del listino prezzi della C.C.I.A.A. della Provincia di Terni per la fascia compresa tra i 2.000 e 5.000 litri, mentre la quota manutentiva (pari al 20% del canone) sarà indicizzata in base alla variazione delle tabelle ASSISTAL per operaio di settore di quarta categoria. Per la quota di canone riferita agli investimenti relativi ai lavori di adeguamento normativo, riqualificazione energetica ed ammodernamento impiantistico, rimarrà invariata per tutta la durata della concessione. Ai fini del piano economico finanziario allegato non si è ipotizzato un tasso d'inflazione da applicare alla quota di canone relativa all'erogazione del servizio energia ed ai costi operativi come di seguito rappresentati.

AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE DI URBISAGLIA (MC)

(P.E.F.)  
PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl  
Il Presidente  
13/10/2016  
(Tranfannoni/Renzo) 03

## 5. COSTI DI GESTIONE

### 5.1. COSTI OPERATIVI

I costi operativi si riferiscono alla gestione tecnica e funzionale degli impianti termici oggetto di Concessione e ai costi di struttura organizzativa.

Il costo della manodopera comprende:

- Il personale per attività gestionali ed organizzative (impiegati),
- Il personale per attività di manutenzione e conduzione degli impianti oggetto di appalto (operai).

Il personale per attività gestionali ed organizzative è atto a svolgere tutte le attività di coordinamento e controllo della manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa anche una figura atta a svolgere attività di rappresentanza presso la Stazione Appaltante.

Il personale per attività di manutenzione e conduzione degli impianti oggetto di appalto svolge la manutenzione ordinaria e programmata-preventiva, in particolare esegue operazioni di manutenzione volte a mantenere un adeguato livello di funzionalità e di rispetto delle condizioni di funzionamento progettuali, garantendo al tempo stesso la massima continuità di funzionamento di un apparecchio o di un impianto, limitando il verificarsi di situazioni di guasto.

I costi per ricambi, materiali e attrezzature sono relativi a materiali che saranno utilizzati a vario titolo durante il periodo di gestione degli impianti termici e per eventuali manutenzioni straordinarie o a guasto, avendo la proponente offerto un servizio "full risk".

I costi per prestazioni di terzi sono relativi a prestazioni svolte da soggetti esterni al proponente che si rendono utili per supportare il proponente stesso nel mantenimento in efficienza degli impianti mediante la realizzazione di manutenzione straordinaria di cui al paragrafo precedente. I costi vari di gestione degli impianti termici sono stati ipotizzati in ragione dell'attività amministrativa di rendicontazione dei consumi energetici, di disbrigo delle pratiche di autorizzazione e diverse connesse alla gestione del servizio, oltre che per dotare il personale addetto alla manutenzione dei mezzi di trasporto necessari per la gestione degli impianti.



8

| COSTI D'ESERCIZIO DEL PROPONENTE           |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Centri di costo                            | Importo (€)   |
| Costo Vettori Energetici €/anno (a regime) | 26.353        |
| Manodopera €/anno                          | 8.606         |
| Ricambi, materiali e attrezzature €/anno   | 2.444         |
| Costi Vari €/anno                          | 3.333         |
| <b>Totale €/anno</b>                       | <b>40.737</b> |

## 5.2. PIANO DEGLI AMMORTAMENTI

Il piano degli ammortamenti delle opere è formulato secondo la logica dell'ammortamento finanziario in funzione della durata dell'appalto (vedere allegato n. 7).

Alla scadenza del contratto il valore contabile residuo di tutte le opere risulta pari a zero.

## 6. FABBISOGNO FINANZIARIO E PROSPETTI DI SINTESI

### 6.1. FABBISOGNO FINANZIARIO

Lo studio della sostenibilità finanziaria richiede la formulazione di un piano di finanziamento a copertura del fabbisogno per la realizzazione del progetto, in grado di garantire l'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa progettuale, lungo l'orizzonte temporale considerato.

Il fabbisogno finanziario generato dal progetto è determinato dai costi di realizzazione delle opere risulta essere pari ad **€ 163.577 Iva compresa**

La struttura finanziaria ipotizzata nel presente PEF si basa su un rapporto debt to equity pari a **65/35**:

- Capitale proprio: **€ 57.252;**
- Mutuo bancario: **€ 106.325;**

In particolare, per quanto riguarda il finanziamento bancario è stato ipotizzato l'ottenimento di due mutui alle seguenti condizioni:



| Finanziamento 1         |        | Finanziamento 2         |        |
|-------------------------|--------|-------------------------|--------|
| Anno d'inizio           | 2017   | Anno d'inizio           | 2018   |
| Pre-Ammortamento (anni) | 0      | Pre-Ammortamento (anni) | 0      |
| Ammontare (€)           | 10.633 | Ammontare (€)           | 95.693 |
| Tasso                   | 4,50%  | Tasso                   | 4,50%  |
| Durata (anni)           | 12     | Durata (anni)           | 11     |

## 6.2. CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE

In questo paragrafo si riporta l'analisi dei risultati evidenziati dal conto economico di previsione, elaborato sulla base delle ipotesi assunte. Il totale dei ricavi per ogni esercizio è pari al canone corrisposto dall'Amministrazione mentre i costi di esercizio sono costituiti dai costi per l'approvvigionamento dei vettori energetici, dai costi di manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria, dalle spese di gestione diverse e dagli ammortamenti, calcolati in base al criterio finanziario.

La dinamica dei risultati economici di esercizio evidenzia un'utile fin dal 1° anno di gestione seppur fortemente influenzato dagli interessi passivi sui finanziamenti accesi e dagli ammortamenti degli investimenti di riqualificazione energetica degli impianti. Tali investimenti, tuttavia, consentono, a partire dal secondo anno, di registrare una riduzione dei consumi energetici e quindi una redditività positiva, seppur limitata nei primi anni. La riduzione della redditività netta nel secondo anno è dovuta alla crescita degli interessi passivi a seguito del finanziamento nel secondo anno e all'aumento degli ammortamenti a seguito del completamento degli investimenti di riqualificazione energetica; tale crescita dei costi, tuttavia, è controbilanciata da una riduzione dei consumi per vettori energetici grazie ai risparmi generati dagli investimenti suddetti. Nel complesso il conto economico previsionale mostra un trend costantemente crescente della redditività a partire dal 2° anno. Si ricorda che le imposte di esercizio comprendono tutte le imposte previste dalla normativa vigente sul reddito delle società di capitali (I.R.E.S. e I.R.A.P.) e sono calcolate in modo da tener conto delle perdite pregresse.

## 6.3. STATO PATRIMONIALE DI PREVISIONE

Le passività evidenziate dallo Stato Patrimoniale sono costituite dal Patrimonio Netto e dai debiti verso istituti di credito.

Il Patrimonio Netto, grazie agli utili conseguiti, presenta un andamento sempre crescente in quanto il progetto genera utili i quali non è previsto che vengano distribuiti dal

|                                                |                                           |                                                                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| AMMINISTRAZIONE<br>COMUNALE DI URBISAGLIA (MC) | (P.E.F.)<br>PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO | C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl<br>Il Presidente<br>Gianfranco Renzo |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|

10

proponente.

I debiti finanziari sono previsti in diminuzione a partire dall'anno 2019 in relazione al rimborso della quota capitale dei mutui, fino alla totale estinzione di debiti finanziari nel 2028, grazie ai flussi di cassa generati dal progetto

L'attivo riporta, fra le immobilizzazioni, il valore delle opere realizzate e oggetto di gestione, al netto del relativo fondo ammortamento.

Un'altra componente dell'attivo è il capitale circolante netto che include:

- I crediti Iva, relativi alla fase di realizzazione delle opere e ai costi operativi sostenuti annualmente; in considerazione del fatto che l'Iva sulle fatture emesse al Comune non verrà liquidata al Proponente e che quindi lo stesso si troverà a credito della stessa verso l'Erario, si è ipotizzato che tale credito venga liquidato una volta l'anno con riferimento al credito maturato nell'anno precedente;
- I crediti verso l'Amministrazione, per i quali si prevede in via prudenziale una dilazione di pagamento di 90 giorni;
- I debiti verso i fornitori relativi ai costi operativi per i quali si è ipotizzata in via prudenziale una dilazione di pagamento di 75 giorni.

Al termine dell'ultimo anno del progetto, si è ipotizzato che tutti i crediti risultino incassati e tutti i debiti pagati e gli investimenti completamente ammortizzati.

Le disponibilità di cassa rappresentano i flussi di cassa netti cumulati ed indicano la capacità dell'iniziativa di generare flussi di cassa sufficienti alla copertura del servizio del debito.

## 7. FLUSSI DI CASSA, VALUTAZIONE FINANZIARIA E CONVENIENZA ECONOMICA DEL PROGETTO E CONDIZIONI DI VARIABILITÀ

### 7.1. PREMESSA

Il piano mostra la sostenibilità economica e finanziaria nonché patrimoniale dell'iniziativa e indica le condizioni atte a garantire un'equa remunerazione dal capitale investito.

La valutazione dell'investimento è avvenuta secondo le metodologie finanziarie più comunemente utilizzate quali il Discounted CashFlow, dell'Internal Rate of Return, del Payback Period e secondo la metodologia E.V.A. (Economie Value Added).



11

La metodologia per la valutazione della sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa prevede la predisposizione di una simulazione che stimi i flussi in uscita legati ai costi di investimento, ai costi di manutenzione, di gestione e quelli in entrata, generati dall'incasso del corrispettivo. La scelta degli elementi oggetto della concessione assume una particolare rilevanza poiché occorre verificare se la fase di conduzione tecnica ed economica dell'Impianto è in grado di generare flussi in entrata tali da garantire la copertura del fabbisogno finanziario e la remunerazione del capitale di rischio investito dal proponente nel progetto.

Rappresentano condizioni di variabilità del piano economico i dati di input ipotizzati: dato il canone offerto, che, in caso di aggiudicazione risulta dato e certo, i risultati ottenuti dipendono dall'effettivo verificarsi delle ipotesi fatte sull'ammontare dei costi di investimento e di gestione, in particolare dei costi per consumi energetici.

Qui di seguito si riportano le definizioni degli indicatori finanziari di sintesi utilizzati ai fini della valutazione della sostenibilità economica e finanziaria:

- Il V.A.N. fa riferimento ai flussi di cassa prospettici generati o assorbiti dal progetto d'investimento. I flussi di cassa in entrata e in uscita vengono sommati come se fossero disponibili ad oggi grazie al meccanismo dell'attualizzazione sulla base del W.A.C.C. (come indicato nel paragrafo 7.2).
- Il T.I.R. o I.R.R. rappresenta il rendimento offerto dal progetto, calcolato con riferimento ai flussi di cassa in entrata ed in uscita. Il tasso interno di rendimento è quel tasso di attualizzazione che rende il valore attuale dei flussi in entrata uguale al valore attuale dei flussi in uscita, cioè rende il V.A.N. = 0.
- Il Payback Period (Periodo di Recupero) indica il numero di anni necessari affinché i flussi di cassa positivi attesi ed attualizzati eguagliino la spesa sostenuta per realizzare l'investimento.
- L'E.V.A. è una misura completa delle performance di un progetto, in quanto cattura, oltre al reddito realizzato anche il costo del capitale investito per generarlo.

## 7.2. PRINCIPALI INDICATORI DI SINTESI

Nel piano economico finanziario la valutazione dell'investimento è avvenuta in ottica "Asset" ossia si sono presi in considerazione i flussi operativi al lordo degli oneri finanziari

|                                                |                                           |                                                                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| AMMINISTRAZIONE<br>COMUNALE DI URBISAGLIA (MC) | (P.E.F.)<br>PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO | C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl<br>Il Presidente<br>Gianfranco Renzo |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|



12

ed al netto delle imposte operative (determinate sulla base del risultato operativo, così da non tenere in considerazione l'effetto fiscale degli oneri finanziari). Utilizzando questa logica si deve ricorrere ad un tasso di attualizzazione relativo al rendimento opportunità sia del capitale che del debito, ovvero il costo medio ponderato delle fonti (W.A.C.C.), che per il Proponente è stimato pari al 5,56%.

I risultati del piano economico finanziario sono i seguenti:

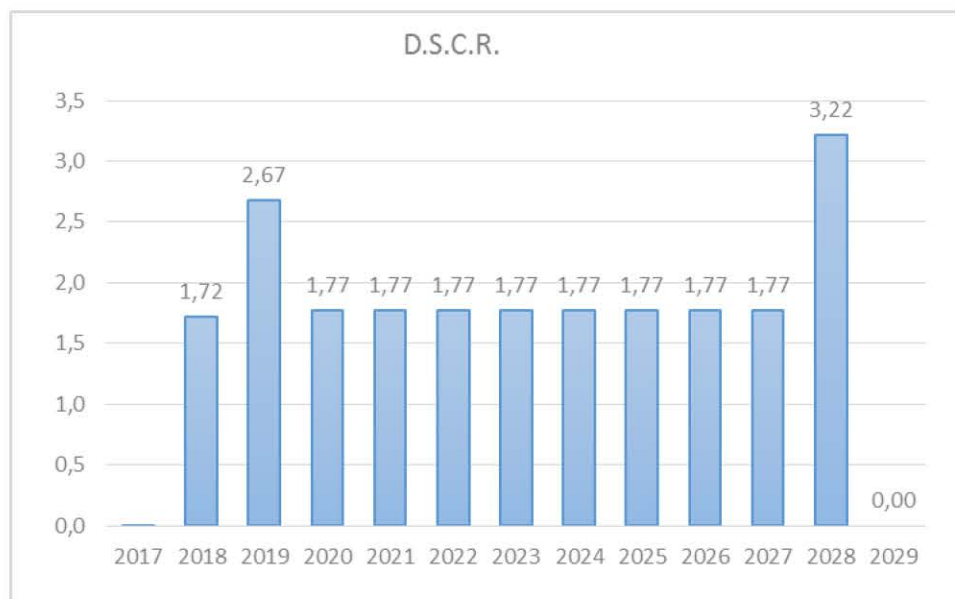
| INDICATORI DI SINTESI DEL PROGETTO        |        |
|-------------------------------------------|--------|
| INDICATORE                                | VALORE |
| Valore attuale del progetto (VAN/NPV) - € | 20.175 |
| Tasso interno di rendimento (TIR/IRR) - % | 8,20%  |
| Anno di pareggio                          | 2.028  |
| Payback period - anni                     | 12     |
| EVA - €                                   | 20.175 |

### 7.3. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DEL PROGETTO

Infine è stata verificata la sostenibilità finanziaria dell'investimento, date le ipotesi sul mutuo precedentemente esposte, calcolando l'indice di copertura del servizio del debito (D.S.C.R.) dato dal rapporto tra il flusso di cassa operativo e la rata del finanziamento; tale indice rappresenta l'attitudine ad onorare gli impegni assunti nei confronti delle Banche grazie ai flussi di cassa generati dal progetto di finanza, quindi nel caso in cui tale indice è superiore ad uno il piano economico finanziario mostra la capacità di sostenere il rimborso dei finanziamenti accesi per la realizzazione degli investimenti previsti dal progetto stesso.

Il valore medio del D.S.C.R. è pari 1,98 mentre il valore minimo è pari 1,72 nell'anno 2018, negli altri anni il D.S.C.R. si mantiene sempre maggiore di tale livello così come meglio rappresentato nel seguente schema:

|                                                |                                           |                                                                    |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| AMMINISTRAZIONE<br>COMUNALE DI URBISAGLIA (MC) | (P.E.F.)<br>PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO | C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl<br>Il Presidente<br>Tranfannoni Renzo |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|



Nota: non viene riportato il DSCR del 2017 perché falsato dal fatto di essere il primo anno di piano

## 8. PROSPETTI DI SINTESI

Il piano economico e finanziario è costituito dai seguenti prospetti:

ALLEGATO 1: **PRINCIPALI RISULTATI DEL PROGETTO E PINCIPALI IPOTESI**

ALLEGATO 2: **PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICO – FINANZIARI DEL PIANO  
ECONOMICO FINANZIARIO**

ALLEGATO 3: **CONTO ECONOMICO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

ALLEGATO 4: **STATO PATRIMONIALE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

ALLEGATO 5: **DISCOUNTED CASH FLOW E CALCOLO DEL VAN, TIR E PAYBACK  
PERIOD**

ALLEGATO 6: **ANDAMENTO RIMBORSO FINANZIAMENTI**

ALLEGATO 7: **PIANO AMMORTAMENTO INVESTIMENTI**

ALLEGATO 8: **MODELLO EVA**



ALLEGATO 1: SINTESI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

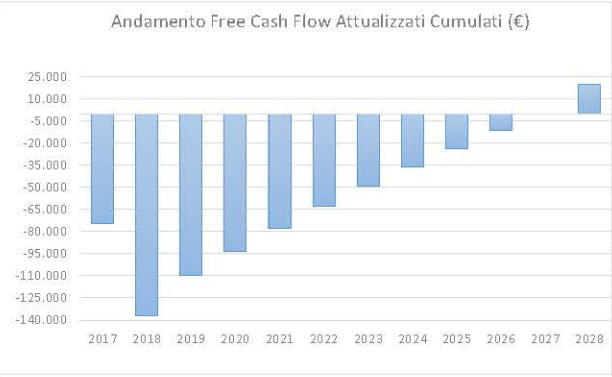
|                  |            |
|------------------|------------|
| Comune           | URBISAGLIA |
| Provincia        | MACERATA   |
| Data Simulazione | 09/12/2016 |

Principali risultati economico-finanziari

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Anno di Pareggio                            | 2028   |
| Payback Period - anni                       | 12     |
| Valore Attuale Netto (VAN) - (€)            | 20.175 |
| EVA (€)                                     | 20.175 |
| Tasso interno di rendimento (TIR - IRR) - % | 8,20%  |
| DSCR medio                                  | 3,249x |

Principali ipotesi del progetto

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Primo anno contratto                                                  | 2017    |
| Numero anni di contratto                                              | 12      |
| Ultimo anno di contratto                                              | 2028    |
| Tasso di inflazione                                                   | 0,00%   |
| IRAP                                                                  | 4,20%   |
| IRES                                                                  | 24,00%  |
| IVA                                                                   | 22,00%  |
| IVA agevolata                                                         | 10,00%  |
| Giorni medi di incasso crediti                                        | 90      |
| Giorni medi di pagamento debiti                                       | 75      |
| WACC                                                                  | 5,56%   |
| Totale Investimenti (€)                                               | 141.685 |
| Investimenti Impianti Calore                                          | 93.810  |
| Altri Investimenti (Costi Gara, Costi Sicurezza, Costi Cantiere ecc.) | 47.875  |
| Ammontare da Finanziare - Investimenti IVA compresa (€)               | 163.577 |
| Importo Finanziamenti (€)                                             | 106.325 |
| Importo Equity (€)                                                    | 57.252  |
| Tasso di interesse passivo                                            | 4,50%   |



ALLEGATO 2: PRINCIPALI INDICATORI ECONOMICO FINANZIARI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Andamento Principali Indicatori Economico Finanziari del Progetto

| se non diversamente specificato dati in € | 2017     | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027    | 2028    |
|-------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Ricavi Totali                             | 62.710   | 62.710   | 62.710   | 62.710   | 62.710   | 62.710   | 62.710 | 62.710 | 62.710 | 62.710 | 62.710  | 62.710  |
| EBITDA                                    | 13.319   | 21.973   | 21.973   | 21.973   | 21.973   | 21.973   | 21.973 | 21.973 | 21.973 | 21.973 | 21.973  | 21.973  |
| EBIT                                      | 8.548    | 9.526    | 9.526    | 9.526    | 9.526    | 9.526    | 9.526  | 9.526  | 9.526  | 9.526  | 9.526   | 9.526   |
| Utile Netto                               | 5.145    | 2.715    | 2.888    | 3.191    | 3.503    | 3.829    | 4.169  | 4.524  | 4.895  | 5.282  | 5.687   | 6.116   |
| Finanziamenti                             | 18.454   | 105.557  | 96.967   | 87.990   | 78.610   | 68.807   | 58.563 | 47.858 | 36.672 | 24.982 | 12.766  | 0       |
| Posizione Finanziaria Netta               | (18.454) | (88.384) | (61.904) | (46.266) | (30.316) | (14.041) | 2.575  | 19.546 | 36.888 | 54.617 | 72.751  | 109.197 |
| Patrimonio Netto                          | 62.397   | 65.111   | 68.000   | 71.191   | 74.694   | 78.523   | 82.692 | 87.217 | 92.112 | 97.394 | 103.081 | 109.197 |
| Investimenti Impianti Termici             | 9.381    | 84.429   | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       |
| Altri Investimenti                        | 47.875   | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       |
| Cash Flow Operativo                       | (15.046) | 21.310   | 33.118   | 21.973   | 21.973   | 21.973   | 21.973 | 21.973 | 21.973 | 21.973 | 21.973  | 39.856  |
| Rate Finanziamento                        | 0        | 1.247    | 13.340   | 13.340   | 13.340   | 13.340   | 13.340 | 13.340 | 13.340 | 13.340 | 13.340  | 13.340  |
| Ebitda margin (%)                         | 21,2%    | 35,0%    | 35,0%    | 35,0%    | 35,0%    | 35,0%    | 35,0%  | 35,0%  | 35,0%  | 35,0%  | 35,0%   | 35,0%   |
| ROS (%)                                   | 13,6%    | 15,2%    | 15,2%    | 15,2%    | 15,2%    | 15,2%    | 15,2%  | 15,2%  | 15,2%  | 15,2%  | 15,2%   | 15,2%   |
| DSCR                                      |          | 17,094   | 2,483    | 1,647    | 1,647    | 1,647    | 1,647  | 1,647  | 1,647  | 1,647  | 1,647   | 2,988   |

C.P.M. GESTION TERMICHE srl  
Il Presidente  
(Tremannoni Renzo)

## ALLEGATO 3: CONTO ECONOMICO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

| Conto Economico                         |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| dati in €                               | 2017            | 2018            | 2019            | 2020            | 2021            | 2022            | 2023            | 2024            | 2025            | 2026            | 2027            | 2028            |
| <b>Ricavi</b>                           | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   | <b>62.710</b>   |
| Costo per vettori energetici            | (35.007)        | (26.353)        | (26.353)        | (26.353)        | (26.353)        | (26.353)        | (26.353)        | (26.353)        | (26.353)        | (26.353)        | (26.353)        | (26.353)        |
| Costo del Lavoro                        | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         | (8.606)         |
| Costo Manutenzione Impianti             | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         | (1.599)         |
| Costi per Mercì (Costi Vari)            | (845)           | (845)           | (845)           | (845)           | (845)           | (845)           | (845)           | (845)           | (845)           | (845)           | (845)           | (845)           |
| Spese Telefoniche e Postali             | (252)           | (252)           | (252)           | (252)           | (252)           | (252)           | (252)           | (252)           | (252)           | (252)           | (252)           | (252)           |
| Costi Automezzi                         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         | (1.738)         |
| Costi per Assicurazioni                 | (159)           | (159)           | (159)           | (159)           | (159)           | (159)           | (159)           | (159)           | (159)           | (159)           | (159)           | (159)           |
| Costi per Viaggie e trasferte           | (287)           | (287)           | (287)           | (287)           | (287)           | (287)           | (287)           | (287)           | (287)           | (287)           | (287)           | (287)           |
| Altri Costi                             | (897)           | (897)           | (897)           | (897)           | (897)           | (897)           | (897)           | (897)           | (897)           | (897)           | (897)           | (897)           |
| <b>Totale Costi Operativi</b>           | <b>(49.391)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> | <b>(40.737)</b> |
| <b>EBITDA</b>                           | <b>13.319</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   | <b>21.973</b>   |
| Ammortamenti                            | (4.771)         | (12.447)        | (12.447)        | (12.447)        | (12.447)        | (12.447)        | (12.447)        | (12.447)        | (12.447)        | (12.447)        | (12.447)        | (12.447)        |
| <b>EBIT</b>                             | <b>8.548</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    | <b>9.526</b>    |
| Saldo Gest. Finanziaria e Straordinaria | (830)           | (4.952)         | (4.724)         | (4.325)         | (3.915)         | (3.486)         | (3.038)         | (2.571)         | (2.083)         | (1.574)         | (1.042)         | (477)           |
| <b>Utile Ante-Imposte</b>               | <b>7.717</b>    | <b>4.574</b>    | <b>4.802</b>    | <b>5.201</b>    | <b>5.612</b>    | <b>6.040</b>    | <b>6.488</b>    | <b>6.955</b>    | <b>7.443</b>    | <b>7.953</b>    | <b>8.485</b>    | <b>9.049</b>    |
| Imposte                                 | (2.573)         | (1.859)         | (1.914)         | (2.010)         | (2.108)         | (2.211)         | (2.319)         | (2.431)         | (2.548)         | (2.670)         | (2.798)         | (2.933)         |
| <b>Utile Netto</b>                      | <b>5.145</b>    | <b>2.715</b>    | <b>2.888</b>    | <b>3.191</b>    | <b>3.503</b>    | <b>3.829</b>    | <b>4.169</b>    | <b>4.524</b>    | <b>4.895</b>    | <b>5.282</b>    | <b>5.687</b>    | <b>6.116</b>    |

C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl  
Il Presidente  
(Tremannoni Renzo)



## ALLEGATO 4: STATO PATRIMONIALE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

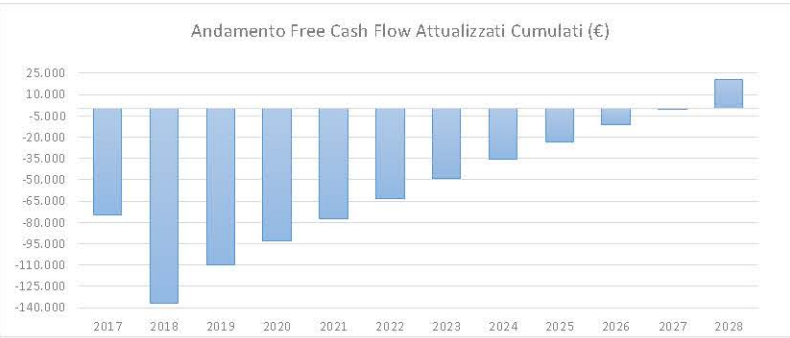
| Stato Patrimoniale               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <i>dati in €</i>                 | 2017          | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           |
| <b>Immobilizzazioni</b>          | <b>52.485</b> | <b>124.467</b> | <b>112.020</b> | <b>99.574</b>  | <b>87.127</b>  | <b>74.680</b>  | <b>62.234</b>  | <b>49.787</b>  | <b>37.340</b>  | <b>24.893</b>  | <b>12.447</b>  | <b>0</b>       |
| Crediti vs Clienti               | 18.864        | 18.864         | 18.864         | 18.864         | 18.864         | 18.864         | 18.864         | 18.864         | 18.864         | 18.864         | 18.864         | 0              |
| Debiti vs Fornitori              | (10.184)      | (8.015)        | (8.015)        | (8.015)        | (8.015)        | (8.015)        | (8.015)        | (8.015)        | (8.015)        | (8.015)        | (8.015)        | 0              |
| Altri Crediti/(Debiti) a breve   | 19.685        | 18.178         | 7.034          | 7.034          | 7.034          | 7.034          | 7.034          | 7.034          | 7.034          | 7.034          | 7.034          | 0              |
| <b>Capitale Circolante Netto</b> | <b>28.365</b> | <b>29.028</b>  | <b>17.883</b>  | <b>17.883</b>  | <b>17.883</b>  | <b>17.883</b>  | <b>17.883</b>  | <b>17.883</b>  | <b>17.883</b>  | <b>17.883</b>  | <b>17.883</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Disponibilità Liquide</b>     | <b>0</b>      | <b>17.173</b>  | <b>35.063</b>  | <b>41.724</b>  | <b>48.293</b>  | <b>54.766</b>  | <b>61.138</b>  | <b>67.405</b>  | <b>73.560</b>  | <b>79.599</b>  | <b>85.517</b>  | <b>109.197</b> |
| <b>Totale Attivo</b>             | <b>80.850</b> | <b>170.669</b> | <b>164.967</b> | <b>159.181</b> | <b>153.304</b> | <b>147.330</b> | <b>141.255</b> | <b>135.075</b> | <b>128.784</b> | <b>122.376</b> | <b>115.847</b> | <b>109.197</b> |
| <b>Patrimonio Netto</b>          | <b>62.397</b> | <b>65.111</b>  | <b>68.000</b>  | <b>71.191</b>  | <b>74.694</b>  | <b>78.523</b>  | <b>82.692</b>  | <b>87.217</b>  | <b>92.112</b>  | <b>97.394</b>  | <b>103.081</b> | <b>109.197</b> |
| <b>Finanziamenti</b>             | <b>18.454</b> | <b>105.557</b> | <b>96.967</b>  | <b>87.990</b>  | <b>78.610</b>  | <b>68.807</b>  | <b>58.563</b>  | <b>47.858</b>  | <b>36.672</b>  | <b>24.982</b>  | <b>12.766</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Totale Passivo</b>            | <b>80.850</b> | <b>170.669</b> | <b>164.967</b> | <b>159.181</b> | <b>153.304</b> | <b>147.330</b> | <b>141.255</b> | <b>135.075</b> | <b>128.784</b> | <b>122.376</b> | <b>115.847</b> | <b>109.197</b> |

C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl  
 Il Presidente  
 (Tremannoni Renzo)

ALLEGATO 5: DISCOUNTED CASH FLOW E CALCOLO DEL VAN, TIR E PAYBACK PERIOD

| Modello Discounted Cash Flow - Flussi di cassa |          |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| dati in €                                      | 2017     | 2018      | 2019      | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     |
| EBIT                                           | 8.548    | 9.526     | 9.526     | 9.526    | 9.526    | 9.526    | 9.526    | 9.526    | 9.526    | 9.526    | 9.526    | 9.526    |
| Imposte Figurative                             | (2.410)  | (2.686)   | (2.686)   | (2.686)  | (2.686)  | (2.686)  | (2.686)  | (2.686)  | (2.686)  | (2.686)  | (2.686)  | (2.686)  |
| NOPAT                                          | 6.137    | 6.840     | 6.840     | 6.840    | 6.840    | 6.840    | 6.840    | 6.840    | 6.840    | 6.840    | 6.840    | 6.840    |
| Ammortamenti                                   | (4.771)  | (12.447)  | (12.447)  | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) |
| Cash Flow Operativo Lordo                      | 10.909   | 19.287    | 19.287    | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   |
| Variazione CCN                                 | (28.365) | (663)     | 11.145    | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 17.883   |
| Cash Flow Operativo Netto                      | (17.457) | 18.624    | 30.431    | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 37.170   |
| Investimenti                                   | (57.256) | (84.429)  | (0)       | (0)      | (0)      | 0        | 0        | 0        | (0)      | 0        | 0        | (0)      |
| Free Cash Flow (FCF)                           | (74.713) | (65.805)  | 30.431    | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 19.287   | 37.170   |
| Fattore di attualizzazione                     | 1,00     | 0,95      | 0,90      | 0,85     | 0,81     | 0,76     | 0,72     | 0,68     | 0,65     | 0,61     | 0,58     | 0,55     |
| Valore Attuale FCF                             | (74.713) | (62.342)  | 27.312    | 16.399   | 15.536   | 14.718   | 13.944   | 13.210   | 12.515   | 11.856   | 11.232   | 20.508   |
| Progressivo Valore Attuale FCF                 | (74.713) | (137.055) | (109.743) | (93.344) | (77.808) | (63.089) | (49.146) | (35.936) | (23.421) | (11.565) | (333)    | 20.175   |

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Valore attuale del progetto (VAN/NPV) - € | 20.175 |
| Tasso interno di rendimento (TIR/IRR) - % | 8,20%  |
| Anno di pareggio                          | 2028   |
| Payback period - anni                     | 12     |



C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl  
Il Presidente  
(Tremannoni Renzo)

ALLEGATO 6: ANDAMENTO RIMBORSO FINANZIAMENTI

|                                    | Finanziamento 1         |        |         |         |         | Finanziamento 2         |         |         |         |         |         |         |        |  |
|------------------------------------|-------------------------|--------|---------|---------|---------|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--|
|                                    | Anno d'inizio           | 2017   |         |         |         | Anno d'inizio           | 2018    |         |         |         |         |         |        |  |
|                                    | Pre-Ammortamento (anni) | 1      |         |         |         | Pre-Ammortamento (anni) | 1       |         |         |         |         |         |        |  |
|                                    | Ammontare (€)           | 10.633 |         |         |         | Ammontare (€)           | 95.693  |         |         |         |         |         |        |  |
|                                    | Tasso                   | 4,50%  |         |         |         | Tasso                   | 4,50%   |         |         |         |         |         |        |  |
|                                    | Durata (anni)           | 12     |         |         |         | Durata (anni)           | 11      |         |         |         |         |         |        |  |
|                                    |                         |        |         |         |         |                         |         |         |         |         |         |         |        |  |
| Piano Ammortamento Finanziamento 1 | Debito Iniziale         | 2017   | 2018    | 2019    | 2020    | 2021                    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028   |  |
| Rata                               |                         | 0      | 1.247   | 1.247   | 1.247   | 1.247                   | 1.247   | 1.247   | 1.247   | 1.247   | 1.247   | 1.247   | 1.247  |  |
| Quota Interessi                    |                         | (478)  | (478)   | (444)   | (408)   | (370)                   | (331)   | (289)   | (246)   | (201)   | (154)   | (105)   | (54)   |  |
| Quota Capitale                     |                         | 0      | 768     | 803     | 839     | 877                     | 916     | 957     | 1.000   | 1.045   | 1.092   | 1.142   | 1.193  |  |
| Debito Residuo                     | 10.633                  | 10.633 | 9.864   | 9.062   | 8.223   | 7.346                   | 6.430   | 5.473   | 4.472   | 3.427   | 2.335   | 1.193   | (0)    |  |
|                                    |                         |        |         |         |         |                         |         |         |         |         |         |         |        |  |
| Piano Ammortamento Finanziamento 2 | Debito Iniziale         | 2017   | 2018    | 2019    | 2020    | 2021                    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028   |  |
| Rata                               |                         | 0      | 0       | 12.094  | 12.094  | 12.094                  | 12.094  | 12.094  | 12.094  | 12.094  | 12.094  | 12.094  | 12.094 |  |
| Quota Interessi                    |                         | 0      | (4.306) | (4.306) | (3.956) | (3.590)                 | (3.207) | (2.807) | (2.389) | (1.952) | (1.496) | (1.019) | (521)  |  |
| Quota Capitale                     |                         | 0      | 0       | 7.787   | 8.138   | 8.504                   | 8.887   | 9.287   | 9.704   | 10.141  | 10.598  | 11.074  | 11.573 |  |
| Debito Residuo                     | 95.693                  | 0      | 95.693  | 87.905  | 79.768  | 71.264                  | 62.377  | 53.090  | 43.386  | 33.245  | 22.647  | 11.573  | 0      |  |
|                                    |                         |        |         |         |         |                         |         |         |         |         |         |         |        |  |
| Riepilogo Finanziamenti            | Debito Iniziale         | 2017   | 2018    | 2019    | 2020    | 2021                    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028   |  |
| Rata                               |                         | 0      | 1.247   | 13.340  | 13.340  | 13.340                  | 13.340  | 13.340  | 13.340  | 13.340  | 13.340  | 13.340  | 13.340 |  |
| Quota Interessi                    |                         | (478)  | (4.785) | (4.750) | (4.364) | (3.960)                 | (3.537) | (3.096) | (2.635) | (2.154) | (1.650) | (1.124) | (574)  |  |
| Quota Capitale                     |                         | 0      | 768     | 8.590   | 8.977   | 9.381                   | 9.803   | 10.244  | 10.705  | 11.187  | 11.690  | 12.216  | 12.766 |  |
| Debito Residuo                     | 106.325                 | 10.633 | 105.557 | 96.967  | 87.990  | 78.610                  | 68.807  | 58.563  | 47.858  | 36.672  | 24.982  | 12.766  | 0      |  |

C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl  
Il Presidente  
(Tremannoni Renzo)



## ALLEGATO 7: PIANO AMMORTAMENTO INVESTIMENTI

## Investimenti Impianti Termici

| Ammontare Investimenti (€) |                       |                  | Piano d'ammortamento (€) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Anno                       | Aliquota Ammortamento | Investimento (€) | 2017                     | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  |
| 2017                       | 8,33%                 | 9.381            | 782                      | 782   | 782   | 782   | 782   | 782   | 782   | 782   | 782   | 782   | 782   | 782   |
| 2018                       | 9,09%                 | 84.429           | 0                        | 7.675 | 7.675 | 7.675 | 7.675 | 7.675 | 7.675 | 7.675 | 7.675 | 7.675 | 7.675 | 7.675 |
| 2019                       | 10,00%                | 0                | 0                        | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |

## Altri Investimenti

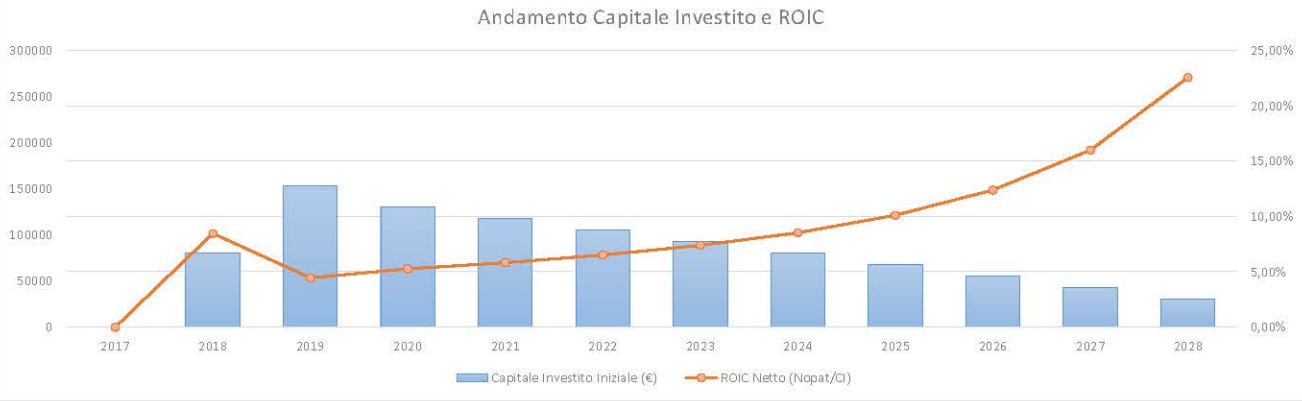
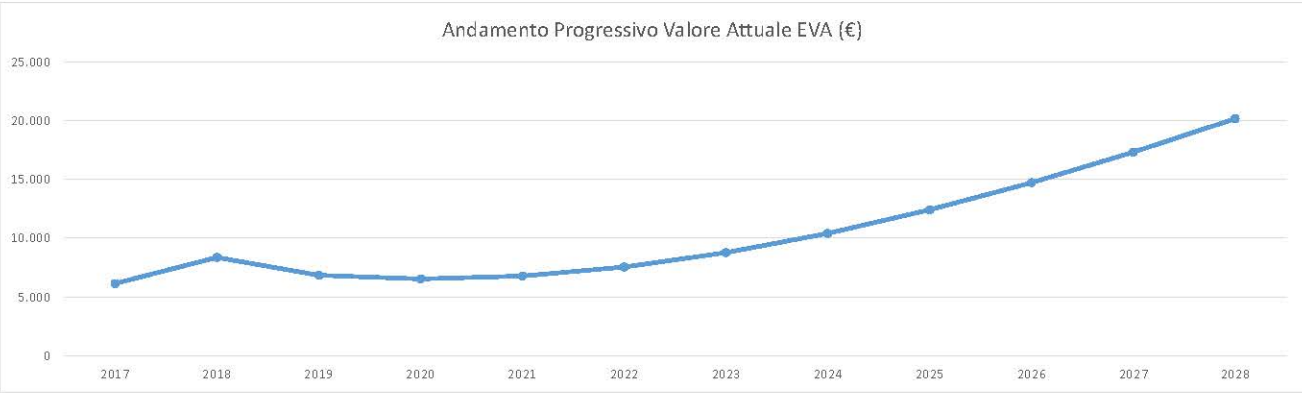
| Ammontare Investimenti (€) |                       |                  | Piano d'ammortamento (€) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Anno                       | Aliquota Ammortamento | Investimento (€) | 2017                     | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  |
| 2017                       | 8,33%                 | 47.875           | 3.990                    | 3.990 | 3.990 | 3.990 | 3.990 | 3.990 | 3.990 | 3.990 | 3.990 | 3.990 | 3.990 | 3.990 |
| 2018                       | 9,09%                 | 0                | 0                        | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 2019                       | 10,00%                | 0                | 0                        | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |

## Riepilogo Investimenti, Ammortamenti, Fondo Ammortamento e Valore Residuo Annuo

| €                  | 2017    | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      |
|--------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ammortamento       | (4.771) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447) | (12.447)  | (12.447)  | (12.447)  | (12.447)  |
| Fondo Ammortamento | (4.771) | (17.218) | (29.665) | (42.112) | (54.558) | (67.005) | (79.452) | (91.898) | (104.345) | (116.792) | (129.239) | (141.685) |
| Costo Storico      | 57.256  | 141.685  | 141.685  | 141.685  | 141.685  | 141.685  | 141.685  | 141.685  | 141.685   | 141.685   | 141.685   | 141.685   |
| Valore di Bilancio | 52.485  | 124.467  | 112.020  | 99.574   | 87.127   | 74.680   | 62.234   | 49.787   | 37.340    | 24.893    | 12.447    | 0         |

ALLEGATO 8: MODELLO EVA

| €                                     | 2017         | 2018         | 2019           | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          |
|---------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ebit                                  | 8.548        | 9.526        | 9.526          | 9.526        | 9.526        | 9.526        | 9.526        | 9.526         | 9.526         | 9.526         | 9.526         | 9.526         |
| Imposte figurative                    | (2.410)      | (2.686)      | (2.686)        | (2.686)      | (2.686)      | (2.686)      | (2.686)      | (2.686)       | (2.686)       | (2.686)       | (2.686)       | (2.686)       |
| <b>NOPAT</b>                          | <b>6.137</b> | <b>6.840</b> | <b>6.840</b>   | <b>6.840</b> | <b>6.840</b> | <b>6.840</b> | <b>6.840</b> | <b>6.840</b>  | <b>6.840</b>  | <b>6.840</b>  | <b>6.840</b>  | <b>6.840</b>  |
| Capitale Investito (fine anno) - CI   | 80.850       | 153.495      | 129.904        | 117.457      | 105.010      | 92.564       | 80.117       | 67.670        | 55.224        | 42.777        | 30.330        | 0             |
| WACC                                  | 5,56%        | 5,56%        | 5,56%          | 5,56%        | 5,56%        | 5,56%        | 5,56%        | 5,56%         | 5,56%         | 5,56%         | 5,56%         | 5,56%         |
| ROIC Netto (Nopat/CI)                 | n.a.         | 8,46%        | 4,46%          | 5,27%        | 5,82%        | 6,51%        | 7,39%        | 8,54%         | 10,11%        | 12,39%        | 15,99%        | 22,55%        |
| <b>EVA su CI (inizio anno)</b>        | <b>6.137</b> | <b>2.349</b> | <b>(1.687)</b> | <b>(376)</b> | <b>315</b>   | <b>1.006</b> | <b>1.698</b> | <b>2.389</b>  | <b>3.081</b>  | <b>3.772</b>  | <b>4.464</b>  | <b>5.155</b>  |
| Fattore di attualizzazione            | 1,00         | 0,95         | 0,90           | 0,85         | 0,81         | 0,76         | 0,72         | 0,68          | 0,65          | 0,61          | 0,58          | 0,55          |
| <b>Valore Attuale EVA</b>             | <b>6.137</b> | <b>2.225</b> | <b>(1.514)</b> | <b>(320)</b> | <b>254</b>   | <b>768</b>   | <b>1.228</b> | <b>1.636</b>  | <b>1.999</b>  | <b>2.319</b>  | <b>2.600</b>  | <b>2.844</b>  |
| <b>Progressivo Valore Attuale EVA</b> | <b>6.137</b> | <b>8.362</b> | <b>6.848</b>   | <b>6.528</b> | <b>6.782</b> | <b>7.550</b> | <b>8.777</b> | <b>10.414</b> | <b>12.413</b> | <b>14.732</b> | <b>17.331</b> | <b>20.175</b> |



C.P.M. GESTIONI TERMICHE srl  
Il Presidente  
(Tremannoni Renzo)