

Avviso pubblico ex art. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. atto a sollecitare i privati interessati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto e tramite il Contratto di rendimento o di prestazione energetica EPC ex art. 200 del Codice, interventi inclusi negli strumenti di programmazione del PPP, di cui all'art. 175, comma 1, volti alla realizzazione di lavori che possano usufruire sia degli incentivi previsti dalla misura del PNRR M7 Investimento 17 Repower - regolamento (UE) 2023/435 del 27 febbraio 2023 che degli ulteriori incentivi previsti dal Conto Termico.

## PROGETTO DI INVESTIMENTO LOTTO BG – 4

### PEF PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

#### IL PROMOTORE

  
Tradizione edilizia, orizzonti innovativi

  
SOA **Mediterranea** S.p.A.  
Società Organismo di Attestazione Mediterranee

  
ISO 9001:2015

  
ISO 45001:2018

  
UNI CEI 11352:2014

**SICEBERGAMO S.R.L.**  
**SOCIETÀ BENEFIT**  
Sede legale: 24126  
Bergamo via Campagnola 40  
Sede operativa: 24050  
Cavernago (BG) via Verdi 9  
C.F.-P.iva 03505780167

**Sicebergamo S.r.l. Società Benefit a socio unico**  
C.F. e P.IVA 03505780167  
REA N° BG-384292  
Cap. Soc. Euro 300.000,00 i.v.

Sede legale  
Via Campagnola, 40  
24126 Bergamo  
Italia

Sede operativa  
Via Verdi, 9  
24050 Cavernago (BG)  
Italia

T +39 035 4498413  
info@sicebergamo.it  
sicebergamo@pec.it  
www.sicebergamo.it

02	02	33	PRELIMINARE	OTTOBRE 2025
REVISIONE	VERSIONE	CODICE DOCUMENTO	FASE	DATA

## INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. ASSUNZIONI ALLA BASE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO .....	4
2.1 PIANO DEGLI INVESTIMENTI E STRUTTURA FINANZIARIA .....	4
2.2 FASE GESTIONALE .....	8
3. RISULTATI E INDICATORI DI SINTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO .....	14
2.3 CONTO ECONOMICO (APP. 4.3) .....	14
2.4 STATO PATRIMONIALE (APP. 4.4) .....	15
2.5 FLUSSO DI CASSA (APP. 4.5) .....	15
2.6 INDICATORI SINTETICI DI PROGETTO (APP. 4.6) .....	16
4. APPENDICE .....	20
4.1 ASSUNZIONI .....	20
4.2 REFERENZE BANCARIE .....	22
4.3 CONTO ECONOMICO .....	23
4.4 STATO PATRIMONIALE .....	17
4.5 FLUSSO DI CASSA .....	18
4.6 INDICATORI SINTETICI DI PROGETTO .....	19

## 1. PREMESSA

SICEBERGAMO S.R.L. Società Benefit presenta, ai sensi dell'art.193 D.Lgs. 36/2023, un progetto di fattibilità tecnico-economica relativo alla proposta di intervento tramite Partenariato Pubblico Privato (PPP), per l'affidamento delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi di efficientamento energetico, riqualificazione e successiva gestione del sistema edificio-impianto degli immobili di seguito elencati:

CLUSTER	ANNO	LOCALITA'	INDIRIZZO	N. ALLOGGI	S.U. m2 TOT ALLOGGI	N. PIANI FUORI TERRA
1	1987	TREVIGLIO	Via Contessa Piazzoni, n. 21	20	1234	3
2	1987	TREVIGLIO	Via Del Bosco, n. 27	27	1865	4
3	1987	TREVIGLIO	Via Peschiera, n. 38/c	29	1806	4
4	1991	TREVIGLIO	Via Peschiera, n. 40/c	29	1801	4

Tabella 1- elenco immobili oggetto di concessione

Il documento illustra, in forma preventiva, l'analisi economico-finanziaria della proposta e ne valuta la sostenibilità e l'equilibrio economico-finanziario sulla base delle ipotesi formulate dal Proponente, le quali vengono esposte nel prosieguo del documento.

Il Piano Economico-Finanziario (PEF) nelle Concessioni e nel Project Financing è lo strumento che traduce in numeri l'evoluzione del progetto lungo tutta la durata contrattuale e ne misura la capacità di sostenere le uscite con le risorse generate. Secondo l'art. 177, c.5 del D.Lgs. 36/2023, l'Equilibrio Economico-Finanziario si fonda su due condizioni:

- **Convenienza economica:** i ricavi generati devono coprire almeno tutti i costi nel periodo contrattuale;
- **Sostenibilità finanziaria:** i flussi di cassa devono essere sufficienti a rimborsare i finanziamenti e remunerare il capitale degli investitori.

È utile ricordare che, secondo quanto indicato da ANAC e dalla Ragioneria Generale dello Stato nella Relazione Illustrativa 2021 della "Guida alle pubbliche amministrazioni per la

redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico-privato”, gli indicatori chiave per definire l’equilibrio economico-finanziario di un progetto sono:

- VAN (Valore Attuale Netto) e TIR (Tasso Interno di Rendimento), che misurano la convenienza economica dell’iniziativa;
- DSCR (Debt Service Cover Ratio), indice di bancabilità, spesso affiancato dal LLCR (Loan Life Cover Ratio).

## 2. ASSUNZIONI ALLA BASE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

### 2.1 PIANO DEGLI INVESTIMENTI E STRUTTURA FINANZIARIA

#### Contenuto tecnico minimo, ammortamenti e spese per la predisposizione della proposta

Di seguito vengono individuati i contenuti tecnici minimi di un Piano Economico-Finanziario, il quale dovrebbe includere:

- quantificazione puntuale dei costi di investimento;
- analisi delle fonti di copertura e della struttura ottimale del capitale;
- previsioni economico-patrimoniali con proiezione di costi e ricavi della gestione dell’opera, utili a valutarne l’equilibrio economico e reddituale;
- calcolo degli indicatori di redditività e di bancabilità del progetto.

L’ammortamento delle immobilizzazioni è previsto per l’intera durata della concessione. In conformità all’art. 104, commi 1 e 2, del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (TUIR), per le concessioni è possibile adottare, in luogo dell’ammortamento ordinario, un ammortamento dei beni distribuito su tutto il periodo contrattuale.

Nel presente caso, trattandosi di opere destinate a essere trasferite alla stazione appaltante, è stato quindi applicato l’**ammortamento finanziario**, che – a differenza di quello ordinario – non si basa sulla vita utile del bene ma consente di ripartire il costo sostenuto su tutti gli esercizi di durata della concessione.

Relativamente alle “Spese per la Predisposizione della Proposta”, incluse nel presente PEF, si richiama l’art. 193 del D.lgs 36/2023. il quale indica: “Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno”.

Tempi di sviluppo del piano (rif. doc. “29 Cronoprogramma delle opere e servizi\_2”)

Pur essendo previsto un contratto di EPC distinto per ciascun condominio, l’intervento in oggetto è stato concepito e sviluppato unitariamente sull’intero lotto, costituito da più edifici.

Al fine di garantire una visione organica dell’intervento e semplificare la rappresentazione economico-finanziaria, **il presente Piano Economico Finanziario è stato elaborato su base unitaria per l'intero lotto 1 di BG-4**, assumendo il seguente orizzonte temporale complessivo:

- 2 anni per l’esecuzione dei lavori;
- 10 anni per la gestione in fase di esercizio (EPC), che decorrerà distintamente per ciascun condominio al termine dei relativi lavori.

Tale approccio è stato adottato esclusivamente a fini modellistici e di semplificazione della rendicontazione complessiva, ferma restando la sottoscrizione di contratti e l’attivazione dei servizi EPC in forma separata per ciascun condominio, in funzione della rispettiva data di completamento lavori.

Concluso il periodo contrattuale, tutti gli impianti, le opere e gli interventi eseguiti nell’ambito del progetto resteranno nella piena disponibilità di ALER, senza oneri residui e con piena funzionalità, in quanto interamente ammortizzati durante il periodo di gestione.

Interventi edili e impiantistici previsti (rif. doc. 2 “Relazione tecnica”)

Di seguito si sintetizzano gli interventi principali previsti, per maggiori dettagli fare riferimento alla relazione tecnica:

- rifacimento completo del manto di copertura;
- coibentazione termica dell’involucro edilizio con correzione dei ponti termici;
- posa di davanzali/soglie coibentati;
- sostituzione di tutti i serramenti esterni degli alloggi e delle parti comuni;
- sostituzione dei sistemi di oscuramento ed installazione di elementi di schermatura;
- sostituzione dei portoncini d’ingresso;
- rifacimento dei balconi, con sostituzione dei parapetti, riqualificazione dell’intera superficie pavimentata, completa di isolamento termico e impermeabilizzazione;
- coibentazione dell’intradosso della prima soletta;
- sostituzione del generatore di calore esistente, combinato per la produzione di acs con pompe di calore elettriche utilizzanti energia aerotermica, installazione di nuovi circolatori elettronici, di tubazioni etc.;
- installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione diretta/indiretta con ripartitori e di tecnologie di gestione e di controllo automatico (building automation);
- installazione di impianti di VMC;
- installazione di impianti fotovoltaici completo di batterie di accumulo a servizio dell’impianto condominiale delle parti comuni e della nuova centrale termica;
- installazione di impianti solari termici per la produzione di acs ad integrazione dell’impianto di climatizzazione invernale;
- rifacimento degli impianti elettrici condominiali per la loro messa a norma e certificazione ai sensi del dm 37/2008;
- installazione di piastre ad induzione nelle cucine e rifacimento degli impianti elettrici degli alloggi.



Stima del fabbisogno economico iniziale (rif. doc. 42 “Quadro economico\_2”)

Gli esborsi per la realizzazione dei lavori sono concentrati nel corso dei primi anni del Piano Economico Finanziario, durante i quali sono collocati gli investimenti, e ammontano a complessivi 10.073.182 €, IVA esclusa, comprensivo delle spese tecniche, come indicato nel seguente Quadro Economico dell'Intervento:

<b>CAPEX (INVESTIMENTO ESCO)</b>		
costo delle opere	(eur)	8 526 830
costi per accantieramento, opere provvisoriale ed oneri sicurezza	(eur)	947 817
spese tecniche	(eur)	1 477 723
costi ammissibile incentivi	(eur)	10 952 370
opere accessorie non incentivabili	(eur)	1 154 820
capex da computo	(eur)	<b>12 107 190</b>
% di sconto offerta dalla ESCo sul totale del QE	(%)	16,80%
Capex per la ESCo	(eur)	<b>10 073 182</b>

Ai fini dello sviluppo del PEF, il fabbisogno complessivo di liquidità verrà così suddiviso:

- 30% del Capex netto, pari a 3.021.955 €, coperto tramite capitale iniziale al fine di poter finanziare parte delle opere e parte dei costi finanziari relativi al primo anno;
- 70% del Capex netto, pari a 7.051.227 €, coperto tramite un finanziamento che prevede una durata di 4 anni, nonché interessi nella misura del 3%.

Struttura finanziaria e copertura del fabbisogno finanziario (rif. doc. 42 “Quadro economico\_2”)

Il PEF prevede l'erogazione di contributi pubblici in favore del Concessionario, come di seguito illustrato:

- 3.965.617 € IVA esclusa, pari al 36,2% dell'importo dell'investimento agevolabile, come si evince dal Quadro Economico, proveniente dalla misura “investimento 17 della missione 7 del capitolo RepowerEU del PNRR destinato all'E.R.P.” La ricezione del contributo è prevista in 3 rate, ovvero un acconto e due rate successive (intermedia e finale).

- 6.537.239 € IVA esclusa, pari al 59,7% dell'importo dell'investimento agevolabile, come si evince dal Quadro Economico, proveniente dalla bozza della misura "CONTO TERMICO 3.0" per intervento di trasformazione di edifici esistenti in edifici ad energia quasi zero (nZEB), il quale ammette un massimale unitario 1.300 €/mq di superficie utile dell'edificio oggetto di intervento (limitato a 3 milioni € per vano scala) e riconosciuti nella misura massima del 75% delle spese sostenute e ritenute ammissibili. La ricezione del contributo, con accesso tramite prenotazione, è prevista in 3 rate rispettivamente di 2/5 (iniziale) e 3/5 (divisa tra intermedia e finale).

In aggiunta agli incentivi sopra menzionati, per la realizzazione completa dell'intervento (agevolabile e non) è previsto un ulteriore fabbisogno aggiuntivo pari a € 1.604.334 (IVA esclusa).

## 2.2 FASE GESTIONALE

I ricavi operativi derivano dai risparmi energetici ed economici generati dall'intervento di trasformazione degli immobili in edifici ad energia quasi zero (nZEB) oltre che dai proventi derivanti dalla vendita dell'energia prodotta dagli impianti fotovoltaici e non autoconsumata dagli immobili stessi, la quale avverrà mediante il meccanismo del Ritiro Dedicato da parte del Gestore dei Servizi Energetici (GSE) per gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Nello specifico, per l'intera durata della concessione (10 anni) alla ESCo spetterà l'85,2% dei ricavi operativi mentre il 14,8% verrà trattenuto da ALER/condominio che, sin dall'inizio della concessione, potrà beneficiare sia di un notevole miglioramento del comfort abitativo che di un risparmio sui costi annuali, ovvero il 14,8% della tariffazione annuale allo stato di fatto attuale a favore dei condomini/ALER. I costi considerati includono anche quelli delle parti private, i quali non erano stati indicati nel doc. di gara "Elenco-lotti-con-consumi".

Al termine della concessione l'intero ricavo operativo (risparmio + proventi da RID) stimato in 132.904 € (da attualizzare alla scadenza dell'EPC), di cui 18.900 € di valorizzazione energia elettrica immessa in rete, sarà interamente a beneficio di ALER/condominio.



La stima dei ricavi operativi inseriti nel PEF è stata effettuata sulla base del consumo e del costo energetico forniti dalla stazione appaltante, sulla base di stime legate ai fabbisogni energetici degli spazi privati (energia elettrica appartamenti, gas metano appartamenti per produzione ACS e cottura cibi), sulla base dei costi dei vettori energetici forniti dalla stazione appaltante per gli spazi comuni (energia elettrica e gas), sulla base della stima dei costi dei vettori energetici per gli spazi privati (energia elettrica e gas), nonché sulla stima dei risparmi conseguenti agli interventi di efficientamento energetico previsti nel quadro economico, segue dettaglio.

Si specifica che l'analisi dei consumi di gas registrati nei singoli condomini e sull'intero lotto, riferita alle ultime tre stagioni termiche (2021/2022 – 2022/2023 – 2023/2024), ha evidenziato alcune variazioni tra un anno e l'altro non direttamente riconducibili e correlati all'andamento climatico (gradi giorno rilevati dalla centralina ARPA di Mozzanica). Queste differenze fanno ipotizzare la presenza di fattori esterni non ancora del tutto noti, che potranno essere meglio approfonditi in fase successiva, qualora l'iniziativa venga affidata. In tal caso, la ESCo, in collaborazione con la stazione appaltante, si impegnerà a svolgere un'analisi dettagliata dei dati al fine di definire un algoritmo di calcolo del risparmio energetico il più possibile aderente alla realtà di ciascun edificio. Il medesimo approfondimento andrà fatto anche in relazione a consumi termici per ACS e di energia elettrica dei singoli appartamenti, momentaneamente stimati in maniera razionale.

#### Fabbisogni energetici stato di fatto

- fabbisogno annuale gas metano per riscaldamento condominiale pari alla media dei consumi registrati nelle stagioni 2021-2022, 2022-2023, 2023-2024 forniti dalla stazione appaltante;
- fabbisogno annuale energia elettrica condominiale pari alla media dei consumi registrati nelle stagioni 2021-2022, 2022-2023, 2023-2024 forniti dalla stazione appaltante;
- fabbisogno annuale gas metano per produzione di acqua calda sanitaria pari a 150 Smc/anno ad alloggio;

- fabbisogno annuale gas metano per cottura cibi pari a 60 Smc/anno ad alloggio;
- stima rendimento caldaia condominiale stato di fatto 90%;
- stima rendimento preparatore acqua calda sanitaria stato di fatto 90%.

ECONOMICO - STATO DI FATTO						STIMA PARTI PRIVATE	STIMA PARTI PRIVATE	STIMA PARTI PRIVATE
LOTTO	CLUSTER	N. ALLOGGI	INDIRIZZO	CONS. TERMICI CONDOMINIALI (Smc)	CONS. ELETTRICI CONDOMINIALI (KWh)	CONS. TERMICI ACS (Smc)	CONS. TERMICI COTTURA CIBI (Smc)	CONS. ELETTRICI (KWh)
BG-4	1	20	Via Contessa Piazzoni, n. 21	12 028,00	3 809,67	3 000,00	1 200,00	40 000,00
	2	27	Via Del Bosco, n. 27	16 749,33	4 103,67	4 050,00	1 620,00	54 000,00
	3	29	Via Peschiera, n. 38/c	27 203,00	6 657,33	4 350,00	1 740,00	58 000,00
	4	29	Via Peschiera, n. 40/c	20 491,67	6 794,00	4 350,00	1 740,00	58 000,00
Totale				76 472,00	21 364,67	15 750,00	6 300,00	210 000,00

Valori in €, IVA ed inflazione escluse

### Costi energetici stato di fatto

- costo unitario del gas naturale per il riscaldamento condominiale pari a quello sostenuto dai condomini nel 2024 al netto dell'IVA e fornito dalla stazione. È stato scelto di utilizzare il costo del 2024 poiché le due precedenti stagioni sono state caratterizzate da costi anomali conseguenti allo scoppio della guerra in Ucraina e conseguenti meccanismi speculativi. La stessa scelta viene effettuata anche per gli altri costi energetici (1,1531 €/Smc);
- stima del costo unitario di gas naturale per cottura di cibi e produzione d'acqua calda sanitaria uguale a quello indicato al punto precedente (1,1531 €/Smc);
- costo unitario di energia elettrica per spazi condominiali pari a quello sostenuto dai condomini nel 2024 al netto dell'IVA e fornito dalla stazione, è stato scelto di utilizzare il costo del 2024 perché le due precedenti stagioni sono state caratterizzate da costi anomali conseguenti allo scoppio della guerra in Ucraina e dai conseguenti meccanismi speculativi. La stessa scelta viene effettuata anche per gli altri costi energetici (0,3250 €/kWh);
- stima del costo unitario di energia elettrica per alloggi uguale a quello indicato al punto precedente (0,3250 €/kWh);

- costi di attività di conduzione e terzo responsabile pari alla media dei costi registrati nelle stagioni 2021-2022, 2022-2023, 2023-2024 forniti dalla stazione appaltante.
- La stima dei costi complessivi avviene moltiplicando i consumi per i costi unitari.

ECONOMICO - STATO DI FATTO									
LOTTO	CLUSTER	N. ALLOGGI	INDIRIZZO	COSTI TERMICI CONDOMINIALI (€)	COSTI ELETTRICI CONDOMINIALI(€)	COSTI TERMICI PRIVATI (€)	COSTI ELETTRICI privati(€)	COSTI TERZO RESPONSABILE(€)	TOTALE (€)
BG-4	1	20	Via Contessa Piazzoni, n. 21	13 869,68	1 238,09	4 843,09	12 999,41	482,05	33 432,33
	2	27	Via Del Bosco, n. 27	19 313,93	1 333,63	6 538,17	17 549,21	1 492,85	46 227,79
	3	29	Via Peschiera, n. 38/c	31 368,22	2 163,54	7 022,48	18 849,15	746,85	60 150,24
	4	29	Via Peschiera, n. 40/c	23 629,28	2 207,95	7 022,48	18 849,15	963,12	52 671,97
Totale				88 181,12	6 943,20	25 426,22	68 246,92	3 684,87	192 482,32

Valori in €, IVA ed inflazione escluse

### Fabbisogni energetici stato di progetto

I fabbisogni energetici allo stato di progetto si basano sui seguenti calcoli/stime:

- rendimento medio stagionale nuova pompa di calore condominiale 3,5;
- risparmio su consumi termici condominiali per condizionamento conseguente agli interventi sull'involucro edilizio (opaco e trasparente) 35%;
- risparmio su consumi termici condominiali conseguenti ad installazione VMC, BA 15%;
- risparmio su consumi termici alloggi per installazione solare termico e centralizzazione generazione 60%;
- risparmio energia elettrica spazi comuni 50%;
- risparmio energia elettrica parti private per interventi su involucro edilizio 35%;
- conversione dei consumi gas per cottura cibi in elettrico;
- produzione energia elettrica da fotovoltaico complessiva 265.000 kWh di cui 189.006 kWh immessa in rete e la restante parte autoconsumata.

**BILANCIO ENERGETICO - STATO DI PROGETTO**

LOTTO	CLUSTER	N. ALLOGGI	INDIRIZZO	FABBISOGNO ELETTRICO TOTALE SPAZI COMUNI (kWh)	DI CUI DA FOTOVOLTAICO SPAZI COMUNI (kWh)	DI CUI DA RETE SPAZI COMUNI (kWh)	EE IMMESSA IN RETE DA FOTOVOLTAICO (kWh)	FABBISOGNO ELETTRICO DA RETE SPAZI PRIVATI (kWh)
BG-4	1	20	Via Contessa Piazzoni, n. 21	19 700,12	14 775,09	4 925,03	40 224,91	37 511,60
	2	27	Via Del Bosco, n. 27	26 706,39	20 029,79	6 676,60	47 970,21	50 640,66
	3	29	Via Peschiera, n. 38/c	41 172,64	20 586,32	20 586,32	51 413,68	54 391,82
	4	29	Via Peschiera, n. 40/c	32 963,31	20 602,07	12 361,24	49 397,93	54 391,82
Totale				120 542,47	75 993,28	44 549,19	189 006,72	196 935,90

Valori in €, IVA ed inflazione escluse

Costi energetici stato di progetto

- Si considerano gli stessi importi unitari per energia elettrica e gas metano considerati allo stato di fatto;
- Ricavo da RID 0,1 €/kWh.

**ECONOMICO - STATO DI PROGETTO**

LOTTO	CLUSTER	N. ALLOGGI	INDIRIZZO	COSTO ENERGIA ELETTRICA DALLA RETE SPAZI COMUNI (€)	COSTO ENERGIA ELETTRICA DALLA RETE SPAZI PRIVATI (€)	VALORIZZAZIONE ENERGIA ELETTRICA IMMESSA IN RETE (€)	COSTO ANNUALE COMPLESSIVO (€)	RISPARMIO ANNUALE COMPLESSIVO (€)
BG-4	1	20	Via Contessa Piazzoni, n. 21	1 600,56	12 190,72	4 022,49	9 768,79	23 663,53
	2	27	Via Del Bosco, n. 27	2 169,80	16 457,47	4 797,02	13 830,25	32 397,54
	3	29	Via Peschiera, n. 38/c	6 690,25	17 676,54	5 141,37	19 225,43	40 924,81
	4	29	Via Peschiera, n. 40/c	4 017,22	17 676,54	4 939,79	16 753,97	35 918,00
Totale				14 477,83	64 001,28	18 900,67	59 578,44	132 903,88

Valori in €, IVA ed inflazione escluse

Bilancio energia primaria

conversione tep gas metano	0,000836	tep/Smc
conversione tep energia elettrica	0,000187	tep/kWh

<b>FABBISOGNO ENERGIA PRIMARIA DALLA RETE</b>			
STATO DI FATTO VS STATO DI PROGETTO	tep		
	SDF	SDP	RISPARMIO
fabbisogno gas spazi comuni	63,93	0,00	63,93
fabbisogno gas spazi privati	18,43	0,00	18,43
fabbisogno elettrico da rete spazi comuni	4,00	8,33	-4,34
fabbisogno elettrico da rete spazi privati	39,27	36,83	2,44
	125,63	45,16	80,47
			64%

L'iniziativa genera una riduzione del prelievo di energia primaria (energia elettrica e gas) dalla rete del 64%.



### 3. RISULTATI E INDICATORI DI SINTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

#### 2.3 CONTO ECONOMICO (APP. 4.3)

Nel periodo di analisi (10 anni), il progetto evidenzia una buona redditività operativa. Il margine operativo lordo (EBITDA) cresce progressivamente, toccando i 36.845 € nel decimo anno. L'EBIT (reddito operativo) si attesterà mediamente a 41.000 € annui. Tale andamento è riconducibile principalmente al canone annuo riconosciuto al termine dei lavori (113.234 € nel primo anno e successivamente indicizzato), oltre ai risparmi energetici da autoproduzione. I costi operativi, invece includono manutenzione ordinaria e straordinaria, assicurazioni, personale tecnico, gestione amministrativa e monitoraggi.

Come già specificato, sono stati considerati i seguenti criteri:

- Ammortamento finanziario delle opere: il costo dell'investimento viene ripartito lungo i dieci anni di gestione, invece che sulla vita utile tecnica del bene. Questo perché le opere saranno trasferite al termine della concessione.
- Imputazione dei contributi pubblici: i fondi PNRR e Conto Termico non sono trattati come ricavi ma come copertura dell'investimento e vengono ripartiti proporzionalmente sulla durata della concessione. In questo modo si mantiene coerenza economica e finanziaria con il contratto EPC.
- Capitalizzazione degli oneri finanziari iniziali: gli interessi passivi maturati nei due anni di lavori non sono imputati subito, ma vengono capitalizzati e distribuiti sui dieci anni di gestione.

L'utile netto di periodo è di 141.030 €, con un tax rate del 27,9%.

**In conclusione il progetto è sostenibile e genera utili crescenti già dall'anno 3 del contratto EPC.**

Nota: per tutte le voci di ricavo è previsto un adeguamento inflattivo annuale, ipotizzato nel piano pari al 2%.



## 2.4 STATO PATRIMONIALE (APP. 4.4)

La dinamica patrimoniale-finanziaria del progetto evidenzia la corretta copertura del fabbisogno di investimento e un equilibrio strutturale nel tempo. L'investimento iniziale – CAPEX lordo pari a 7,05 M€ all'anno 0, seguito da 3,02 M€, è sostenuto tramite 3,02 M€ di capitale proprio e 7,05 M€ di finanziamento bancario a 4 anni al 3%, con rata annua di circa 1,89 M€.

L'attivo immobilizzato si ammortizza regolarmente, mentre i flussi derivanti dai canoni di conduzione coprono i costi operativi. Il Capitale investito netto si riduce progressivamente e la Posizione finanziaria netta migliora già a partire dal secondo esercizio, con progressiva riduzione del debito residuo.

Ne risulta un profilo patrimoniale coerente con la sostenibilità dell'operazione, con un chiaro margine sulla fase lavori e una gestione successiva in equilibrio economico-finanziario nel lungo periodo.

**In conclusione la struttura finanziaria è ben equilibrata tra capitale proprio e debito, consentendo quindi un progressivo rientro del capitale investito**

## 2.5 FLUSSO DI CASSA (APP. 4.5)

La metodologia utilizzata per la valutazione di sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa è quella tipica della valutazione di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria degli investimenti pubblico-privati, basata sulla Discounted Cash Flows Analysis.

### Cash Flow

Il Cash Flow risulta positivo durante tutta la durata del progetto ad eccezione dell'anno 0 esercizio nel quale è previsto un Capex significativo, pari a 7.051.227 €. Tale indicatore segnala che, anche da un punto di vista di liquidità, il progetto risulta sostenibile nel tempo e permetterà la generazione di flussi di cassa positivi.

### CAPEX e incentivi

Gli investimenti lordi (CAPEX) sono pari a 10.073.182 €, distribuiti sui primi due anni:

- 7.051.227 al tempo 0

- 3.021.955 € al tempo 1

I contributi pubblici (Conto Termico e PNRR) ammontano a +10.502.856 € complessivi:

+3.209.738 € al tempo 0

+4.142.261 € al tempo 1

+3.150.857 € al tempo 2

Di conseguenza, i contributi pubblici permettono di coprire interamente il CAPEX, e generano un flusso netto positivo pari a +429.674 €.

#### Cassa finale e flusso cumulato

Cassa iniziale: € 3.021.955

Cassa finale dopo 12 anni: in crescita, pari a 3.162.985 €, segnale che la ESCo:

- Copre spese operative e finanziarie;
- Genera margini di cassa netti.

In sintesi, la struttura finanziaria e i flussi di cassa risultano coerenti con l'obiettivo di realizzare margine sulla fase lavori e mantenere in equilibrio la gestione nei 10 anni successivi, garantendo anche sostenibilità e solidità patrimoniale nel lungo periodo.

## 2.6 INDICATORI SINTETICI DI PROGETTO (APP. 4.6)

### CONVENIENZA ECONOMICA

#### TIR netto del progetto: 8,80%

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) rappresenta il tasso di sconto che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto.

Un TIR del 8,80% indica che l'investimento genera un rendimento annuo composto del 8,80% rispetto al capitale impiegato, tenendo conto di tutti i flussi di cassa generati (operativi, investimenti, finanziari) nel periodo analizzato.

Il TIR è superiore al tasso di attualizzazione utilizzato (4%), segnalando che il progetto è conveniente e crea valore.

Rappresenta un rendimento soddisfacente per un'operazione con profilo di rischio moderato e forte componente di contributo pubblico (PNRR + CT).

VAN (4%): 330.472 €

Il Valore Attuale Netto (VAN) è il valore della somma dei flussi di cassa futuri scontati al tasso del 4% (tasso di riferimento per il capitale).

Un VAN positivo di 330.472 € indica che, al netto dei costi e delle entrate attualizzate, il progetto genera un extra valore positivo per l'investitore.

Questo surplus rappresenta il guadagno netto (in valore attuale) ottenuto rispetto a un investimento alternativo con rendimento del 4%.

WACC: 4,18%

Il costo medio ponderato del capitale (Weighted Average Cost of Capital, WACC) è rappresentato dalla media ponderata tra il costo del debito al netto dell'imposizione fiscale ed il costo del capitale proprio, "pesati" per la rispettiva percentuale di incidenza rispetto all'intera struttura del capitale.

Nel caso in esame, si ottiene un WACC pari al 4,18%, considerando i seguenti parametri:

- indebitamento bancario al 70% con costo del capitale pari al 3%;
- mezzi propri pari al 30% e costo capitale proprio pari al 8,61%, derivante da:
  - Rendimento a rischio nullo del 2,8% (Bund tedesco a 20 anni);
  - Premio per il rischio di mercato secondo Damodaran: 7,26%
  - Risk index del progetto: 0,80
  - Ires al 24%.

In conclusione, gli indicatori di convenienza economico-finanziaria evidenziano la redditività e la sostenibilità dell'operazione. In particolare, il **TIR netto del 8,80%** supera ampiamente il tasso

di riferimento adottato (4%), mentre il **VAN positivo di 330.472 €** conferma la capacità del progetto di generare valore aggiunto per gli investitori, anche in presenza di importanti investimenti iniziali e spese di gestione pluriennali. Inoltre, il WACC adottato (4,18%) rappresenta il costo medio ponderato delle risorse finanziarie utilizzate e costituisce il parametro di riferimento per valutare la convenienza dell'iniziativa. **Il differenziale positivo tra TIR e WACC esprime la capacità del progetto di coprire pienamente il costo del capitale, remunerare in modo equilibrato gli investitori e garantire l'adempimento degli obblighi contrattuali.** Tali risultati confermano che l'operazione è strutturata in coerenza con le indicazioni normative su partenariati e concessioni, assicura la sostenibilità economico-finanziaria lungo tutta la durata della concessione e trasferisce effettivamente al privato il rischio operativo, offrendo alla stazione appaltante un quadro di affidabilità e stabilità.

## SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

### DSCR: 1,29

Il DSCR (Debt Service Cover Ratio) misura la sostenibilità del servizio del debito in ogni esercizio. La sostenibilità del servizio del debito è verificata al conseguimento di un valore del DSCR medio almeno superiore all'unità. L'entità del DSCR ottimale è 1,20.

Il DSCR medio sul periodo di rimborso del debito è pari a circa 1,19, valore superiore ai parametri minimi comunemente adottati nelle prassi bancarie per progetti analoghi. La copertura del servizio del debito è assicurata dalla combinazione dei flussi operativi previsti e delle risorse pubbliche già accreditate e destinate a tale finalità, con la costituzione di una riserva di cassa dedicata che rafforza ulteriormente la solidità finanziaria dell'iniziativa.

### LLCR: 1,20

L'LLCR (Loan Life Cover Ratio) analizza la sostenibilità del debito facendo riferimento all'intera durata del finanziamento. L'entità dell'LLCR, durante ogni esercizio, deve attestarsi su valori superiori all'unità – nella prassi è ritenuto accettabile un valore medio pari o superiore a 1,20.

Nel caso in esame, in particolare, l'LLCR medio sul periodo di rimborso del debito è pari a circa 1,20, attestando che i flussi attualizzati generati dal progetto, unitamente alle risorse già accantonate a servizio del debito, risultano più che sufficienti a coprire il debito residuo.

**Entrambi gli indicatori economico-finanziari confermano la sostenibilità e la solidità della struttura.** Il **DSCR medio (1,29)** risulta superiore al parametro minimo comunemente adottato (1,20), dimostrando la piena copertura del servizio del debito grazie ai flussi operativi previsti, alle risorse pubbliche già accreditate e alla riserva di cassa dedicata. Anche l'**LLCR medio (1,20)** evidenzia che i flussi attualizzati del progetto, insieme agli accantonamenti, sono più che sufficienti a coprire il debito residuo lungo l'intera durata del finanziamento. Nel complesso, l'operazione è strutturata in coerenza con le indicazioni normative sui partenariati e garantisce alla stazione appaltante affidabilità, stabilità e bancabilità per tutto il periodo oggetto di contratto.

## 4. APPENDICE

### 4.1 ASSUNZIONI

Ipotesi tecniche ed economiche		
<b>STATO DI FATTO</b>		
consumo elettrico annuo parti comuni	(kWh)	21 364,67
consumo elettrico annuo parti private	(kWh)	210 000,0
consumo gas annuo parti comuni	(Smc)	76 472,0
consumo gas annuo parti private	(Smc)	22 050,0
superficie utile totale alloggi	(mq)	6 704,9
costo annuo acquisto energia elettrica parti comuni	(eur)	6 943,2
costo annuo acquisto energia elettrica parti private	(eur)	68 246,9
costo annuo acquisto gas parti comuni	(eur)	88 181,1
costo annuo acquisto gas parti private	(eur)	25 426,2
costo terzo responsabile	(eur)	3 684,9
<b>COSTO TOTALE ANNUO STATO DI FATTO</b>	<b>(eur)</b>	<b>192 482,3</b>
<b>STATO DI PROGETTO</b>		
<b>Nuovo impianto fotovoltaico</b>		
Potenza di picco impianto FTV	(kWp)	261,00
Ore equivalenti	(kWh/kWp)	1 015,33
Produzione	(kWh)	265 000
... di cui autoconsumata fisicamente	(kWh)	75 993
... di cui autoconsumata	(%)	28,7%
... di cui immessa in rete	(kWh)	189 007
... di cui immessa in rete	(%)	71,3%
Perdita efficienza annuale moduli fotovoltaici	(%)	0,40%
<b>Dati energetici</b>		
consumo elettrico annuo parti comuni	(kWh)	120 542,5
di cui da fotovoltaico	(kWh)	75 993,3
di cui da rete	(kWh)	44 549,2
consumo elettrico annuo parti private	(kWh)	196 935,9
consumo gas annuo parti comuni	(Smc)	0,0
<b>Dati economici</b>		
costo annuo acquisto energia elettrica parti comuni	(eur)	14 477,8
costo annuo acquisto energia elettrica parti private	(eur)	64 001,3
costo annuo acquisto gas parti comuni	(eur)	0,0
costo terzo responsabile	(eur)	0,0
valorizzazione energia elettrica immessa in rete	(eur)	18 900,7
<b>COSTO TOTALE ANNUO STATO DI PROGETTO</b>	<b>(eur)</b>	<b>59 578,4</b>
<b>RISPARMIO ANNUO</b>		
... risparmio da riconoscere alla ESCo	(%)	100%
... risparmio tariffazione annuale a favore dei condomini/ALER rispetto allo stato di fatto	(eur)	132 903,9
	(%)	14,80%
	(eur)	19 669,8



IPOTESI TECNICHE ED ECONOMICHE					
	PARTI COMUNI			PARTI PRIVATE (STIMATI)	
	RISCALDAMENTO	ELETTRICO	TERZO RESPONSABILE	ACS + COTTURA	ELETTRICO
COSTO ANNUO STATO DI FATTO (A)	88 181,12 €	6 943,20 €	3 684,87 €	25 426,22 €	68 246,92 €
	98 809,19 €			93 673,14 €	
COSTO ANNUO STATO DI PROGETTO (B)	14 477,83 €			64 001,28 €	
VALORIZZAZIONE ENERGIA ELETTRICA IMMESSA IN RETE (C)	18 900,67 €				
DIFFERENZA (A) - (B) + (C)	103 232,02 €			29 671,86 €	
CANONE SCONTATO DA RICONOSCERE ALLA ESCO	88 000,00 €			25 234,11 €	
	113 234,11 €				

## 4.2 REFERENZE BANCARIE



GRUPPO BCC ICCREA

Zanica, 04 luglio 2025

Prot. 148/2025 UF/wr

FL 016  
AU1/USU/5891

Spettabile  
**ALER**  
**Azienda Lombarda per l'Edilizia**  
**Residenziale**  
Via Giuseppe Mazzini 32/A  
**24128 BERGAMO (BG)**

**Oggetto:** Referenze bancarie per candidatura progetto di EFFICIENTAMENTO ENERGETICO "Missione 7 - REPowerEU del PNRR" per immobili siti in Treviglio e identificati ai Lotti BG4 e BG5.

In evasione di specifica richiesta presentata dalla società SICEBERGAMO S.R.L. Società Benefit con sede legale in Bergamo via Campagnola 40 e sede operativa in Cavernago (BG), via Verdi 9 – CF/P.IVA 03505780167, per quanto attualmente a nostra conoscenza, si dichiara che la società sopra menzionata intrattiene con il nostro Istituto rapporti bancari caratterizzati da regolarità e correttezza. In particolare, la società ha sempre dimostrato capacità finanziaria ed economica di far fronte ai propri impegni. Sicebergamo Srl Società Benefit è azienda ben conosciuta sulla piazza e dispone di mezzi finanziari adeguati per assumere e mantenere impegni proporzionali alla propria capacità produttiva, sulla scorta delle ultime evidenze di valutazione gode di adeguato merito di credito.

La banca, nell'ambito dei rapporti con l'impresa, è disponibile a valutare eventuali forme di supporto finanziario connesse alla fase successiva di esecuzione del contratto, nel rispetto della normativa vigente e delle proprie politiche interne.

La presente dichiarazione viene rilasciata in carta libera per gli usi consentiti dalla Legge e, secondo la consuetudine bancaria, senza nostra garanzia né responsabilità.

Cordiali saluti

**DANCA DI CREDITO COOPERATIVO**  
**BERGAMASCA E OROBICA**  
Società Cooperativa

Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica - S.C.  
Sede Legale: Piazza Agliardi, 1 - 24055 Cologno Al Serlo (BG)  
T +39 035 44871300  
Direzione Generale: Via A. Moro, 2 - 24050 Zanica (BG)  
T +39 035 479111 - F +39 035 6662222  
info@bccbergamascaeorobica.it - www.bccbergamascaeorobica.it  
PEC: bcc.08940@actaliscertymail.it  
Codice Fiscale e Numero Iscrizione al Registro Imprese di Bergamo 04074830189.

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo locale iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo locale Danca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento. Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo locale, Partita IVA 0240741007, Cod. SDI BGHPRMLV, iscritta all'Albo delle banche n. 8041, Cod. ABI 0840, iscritta all'Albo delle società cooperative n. CIO9570, Aderente al Fondo di Garanzia dei Imprenditori dell'Ente Cassa di Risparmio di Bergamo.

## 4.3 CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO														
		Anno											TOT	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
		Autoconsumo (€/kWh)			0,325	0,325	0,325	0,325	0,325	0,325	0,325	0,325		0,325
		Trader (€/kWh)			0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100		0,100
anno		LAVORI		EPC - 10 anni									TOT	
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
RICAVI	canone annuale conduzione incassato dal condominio			113 234	115 499	117 809	120 165	122 568	125 020	127 520	130 070	132 672	135 325	1 239 882
				113 234	115 499	117 809	120 165	122 568	125 020	127 520	130 070	132 672	135 325	1 239 882
Costi														
	conduzione e manutenzione impianti (ordinaria - straordinaria terzo responsabile)			-20 000	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-22 974	-23 433	-23 902	-218 994
	manutenzione edifici			-10 000	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824	-11 041	-11 262	-11 487	-11 717	-11 951	-109 497
	sistema di monitoraggio			-8 000	-8 160	-8 323	-8 490	-8 659	-8 833	-9 009	-9 189	-9 373	-9 561	-87 598
	gestione contratto EPC			-12 000	-12 240	-12 485	-12 734	-12 989	-13 249	-13 514	-13 784	-14 060	-14 341	-131 397
	assicurazione full risks			-12 000	-12 240	-12 485	-12 734	-12 989	-13 249	-13 514	-13 784	-14 060	-14 341	-131 397
	asset management (gestione amministrativa e adempimenti impianti FV)			-4 800	-4 896	-4 994	-5 094	-5 196	-5 300	-5 406	-5 514	-5 624	-5 736	-52 559
	garanzia fidejussoria			-9 500	-9 690	-9 884	-10 081	-10 283	-10 489	-10 699	-10 913	-11 131	-11 353	-104 022
	spese generali (8%)			-6 104	-6 226	-6 351	-6 478	-6 607	-6 739	-6 874	-7 012	-7 152	-7 295	-66 837
Totale Costi				-82 404	-84 052	-85 733	-87 448	-89 197	-90 981	-92 800	-94 656	-96 549	-98 480	-902 301
EBITDA				30 830	31 447	32 076	32 717	33 371	34 039	34 720	35 414	36 122	36 845	337 581
	ammortamento			-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-10 073 182
	oneri finanziari capitalizzati (anni lavori)			-37 251	-37 251	-37 251	-37 251	-37 251	-37 251	-37 251	-37 251	-37 251	-37 251	-372 511
	provento finanziario di competenza REPOWER UE + CT 3.0			1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	10 502 856
EBIT				36 546	37 163	37 792	38 433	39 088	39 755	40 436	41 130	41 839	42 561	394 744
	oneri finanziari			-108 894	-55 252	0	0	0	0	0	0	0	0	-164 145
	oneri finanziari vs soci			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT				-72 347	-18 089	37 792	38 433	39 088	39 755	40 436	41 130	41 839	42 561	230 599
	tasse 27,9%			0	0	-10 544	-10 723	-10 906	-11 092	-11 282	-11 475	-11 673	-11 875	-89 569
Risultato di periodo				-72 347	-18 089	27 248	27 711	28 182	28 664	29 154	29 655	30 166	30 687	141 030

## 4.4 STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE												
anno	LAVORI		EPC - 10 anni									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
CAPEX	7 051 227	3 021 955	0									
costo storico	7 051 227	10 073 182	10 073 182	10 073 182	10 073 182	10 073 182	10 073 182	10 073 182	10 073 182	10 073 182	10 073 182	10 073 182
ammortamento			-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318	-1 007 318
fondo ammortamento	0	0	-1 007 318	-2 014 636	-3 021 955	-4 029 273	-5 036 591	-6 043 909	-7 051 227	-8 058 546	-9 065 864	-10 073 182
Attivo immobilizzato netto	7 051 227	10 073 182	9 065 864	8 058 546	7 051 227	6 043 909	5 036 591	4 029 273	3 021 955	2 014 636	1 007 318	0
Fondo contributi pubblici	-3 209 738	-4 142 261	-3 150 857									
Fondo contributi pubblici totale	-3 209 738	-7 351 999	-10 502 856	-10 502 856	-10 502 856	-10 502 856	-10 502 856	-10 502 856	-10 502 856	-10 502 856	-10 502 856	-10 502 856
Rilascio fondo contributi pubblici			1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286	1 050 286
Progressivo rilascio fondo contributi			1 050 286	2 100 571	3 150 857	4 201 142	5 251 428	6 301 714	7 351 999	8 402 285	9 452 570	10 502 856
Fondo contributi netto			-9 452 570	-8 402 285	-7 351 999	-6 301 714	-5 251 428	-4 201 142	-3 150 857	-2 100 571	-1 050 286	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	3 841 489	2 721 183	-386 707	-343 739	-300 772	-257 804	-214 837	-171 870	-128 902	-85 935	-42 967	0
sottoscrizione capitale	3 021 955	3 021 955	3 021 955	3 021 955	3 021 955	3 021 955	3 021 955	3 021 955	3 021 955	3 021 955	3 021 955	3 021 955
riserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
utili/perdite riportati a nuovo	0	0	0	-72 347	-90 436	-63 188	-35 477	-7 295	21 368	50 523	80 178	110 344
dividendi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
dividendi €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
risultato di periodo	0	0	-72 347	-18 089	27 248	27 711	28 182	28 664	29 154	29 655	30 166	30 687
Patrimonio netto	3 021 955	3 021 955	2 949 607	2 931 519	2 958 767	2 986 477	3 014 659	3 043 323	3 072 477	3 102 132	3 132 298	3 162 985
Importo iniziale finanziato	7 051 227											
tasso di interesse	3,00%											
durata	4 anni											
rata annuale	-1 896 971	-1 896 971	-1 896 971	-1 896 971								
quota capitale	-1 685 434	-1 735 997	-1 788 077	-1 841 719								
quota interessi	-211 537	-160 974	-108 894	-55 252								
capitale residuo	5 365 793	3 629 796	1 841 719	0								
finanziamento bancario	5 365 793	3 629 796	1 841 719	0								
Importo finanziato soci	0											
tasso di interesse	0											
quota interessi	0											
capitale residuo	0											
finanziamento soci	0											
Posizione finanziaria netta	1 031 072	71 739	-3 001 054	-2 977 249	-2 998 781	-3 020 775	-3 043 241	-3 066 188	-3 089 626	-3 113 565	-3 138 015	-3 162 985
PFN + PN	4 053 026	3 093 693	-51 447	-45 731	-40 014	-34 298	-28 582	-22 865	-17 149	-11 433	-5 716	0

## 4.5 FLUSSO DI CASSA

FLUSSO DI CASSA													
anno	LAVORI		EPC - 10 anni										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	TOT
EBIT - provento finanziario (REPOWER UE + CT 3.0)			-1 013 739	-1 013 123	-1 012 494	-1 011 852	-1 011 198	-1 010 530	-1 009 850	-1 009 155	-1 008 447	-1 007 724	-10 108 111
tasse	0	0	0	0	-10 544	-10 723	-10 906	-11 092	-11 282	-11 475	-11 673	-11 875	-89 569
NOPAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	-1 013 739	-1 013 123	-1 023 038	-1 022 575	-1 022 103	-1 021 622	-1 021 131	-1 020 631	-1 020 120	-1 019 599	-10 197 680
delta working capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ammortamenti	0	0	1 007 318	1 007 318	1 007 318	1 007 318	1 007 318	1 007 318	1 007 318	1 007 318	1 007 318	1 007 318	10 073 182
oneri finanziari capitalizzati	0	0	37 251	37 251	37 251	37 251	37 251	37 251	37 251	37 251	37 251	37 251	372 511
CASH FLOW OPERATIVO	0	0	30 830	31 447	21 532	21 994	22 466	22 947	23 438	23 939	24 449	24 970	248 012
CAPEX lavori	-7 051 227	-3 021 955											-10 073 182
PNRR RePoweEu	594 843	2 181 090	1 189 685										3 965 617
Conto termico 3.0	2 614 895	1 961 172	1 961 172										6 537 239
FLUSSO DI CASSA PER L'IMPRESA	-3 841 489	1 120 307	3 181 687	31 447	21 532	21 994	22 466	22 947	23 438	23 939	24 449	24 970	677 686
quota capitale	-1 685 434	-1 735 997	-1 788 077	-1 841 719									-7 051 227
variazione indebitamento	5 365 793	3 629 796	1 841 719	0									
oneri finanziari	-211 537	-160 974	-108 894	-55 252									-536 656
FLUSSO DI CASSA PER GLI AZIONISTI	1 312 767	-776 664	1 284 716	-1 865 524	21 532	21 994	22 466	22 947	23 438	23 939	24 449	24 970	141 030
sottoscrizione capitale	3 021 955	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
finanziamento soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
oneri finanziari vs soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
FLUSSO DI CASSA DI PERIODO	1 312 767	-776 664	1 284 716	-1 865 524	21 532	21 994	22 466	22 947	23 438	23 939	24 449	24 970	
CASSA INIZIALE	3 021 955	4 334 722	3 558 057	4 842 773	2 977 249	2 998 781	3 020 775	3 043 241	3 066 188	3 089 626	3 113 565	3 138 015	
CASSA FINALE	4 334 722	3 558 057	4 842 773	2 977 249	2 998 781	3 020 775	3 043 241	3 066 188	3 089 626	3 113 565	3 138 015	3 162 985	
DSCR	NA	2,18	1,68	0,02	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
LLCR	0,64	1,17	1,78	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	

## 4.6 INDICATORI SINTETICI DI PROGETTO

INDICATORI SINTETICI DI EQUILIBRIO FINANZIARIO	
<b>CONVENIENZA ECONOMICA</b>	
<b>TIR NETTO DEL PROGETTO</b>	<b>8,80%</b>
<b>VAN (4%)</b>	<b>330 472 €</b>
equity / capitale investito (E)	30%
finanziamento a debito (D)	70%
tasso finanziamento del debito (Kd)	3,00%
Rendimento a rischio nullo (bund tedesco)	2,80%
Premio per il rischio di mercato	7,26%
Risk index progetto	0,80
Ires	24%
Ke	8,61%
<b>WACC</b>	<b>4,18%</b>
<b>SOSTENIBILITA' FINANZIARIA</b>	
<b>DSCR MEDIO</b>	<b>1,29</b>
<b>LLCR MEDIO</b>	<b>1,20</b>

FLUSSO DI CASSA PER L'IMPRESA	-3 841 489	1 120 307	3 181 687
FLUSSO DI CASSA PER L'IMPRESA PROGRESSIVO	-3 841 489	-2 721 183	460 504
		PAYBACK	1,855
COEFF. DI ATTUALIZZAZIONE SU TASSO VAN	1,04	1,08	1,12
FLUSSO DI CASSA PER L'IMPRESA ATTUALIZZATO	-3 693 740	1 035 786	2 828 508
FLUSSO DI CASSA PER L'IMPRESA PROGRESSIVO	-3 693 740	-2 657 953	170 555
		PAYBACK	1,940