

Mireca

MIRECA Asseverazioni s.r.l.
Località Lentumi, 22
25047 - Darfo Boario Terme (BS)
CF e PIVA 0397 112 0989
REA BS578416
info@mireca.it

Spett.le
TERMOCAD Srl
Via Ponte D'Uscio, 2B
25042 **Borno (BS)**

Darfo Boario Terme, 22 marzo 2021

Oggetto: Richiesta di asseverazione ex art.183 D.Lgs 50/2016 del piano economico finanziario concernente l'affidamento in concessione, mediante project financing, degli interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la connessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI).

Gentili Signori,

in relazione al progetto relativo all'efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la connessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI), Vi comunichiamo quanto segue.

Premesso che:

- La Vostra Società, TERMOCAD srl, intende proporsi in qualità di *Promotore* del progetto suddetto;
- La Vostra Società ha predisposto il piano economico-finanziario del progetto medesimo e lo ha sottoposto alla nostra Società di Revisione, autorizzata ai sensi dell'articolo 1 della L. 1966 del 23.11.1939, iscritta nell'Elenco del Ministero dello Sviluppo Economico con Decreto del 12 aprile 2018, per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'articolo 183 del D.Lgs. 50/2016.

Tutto ciò premesso,

la Mireca Asseverazioni s.r.l. (di seguito "Società di Revisione"), sulla base dei principi guida enunciati dall'Autorità per la vigilanza dei lavori pubblici con apposito atto di regolazione n. 14 del 5.7.2001 e delle successive specificazioni fornite dalla stessa Autorità all'Associazione Bancaria Italiana, assevera ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs 50/2016 il piano economico e finanziario predisposto dalla Vostra Società, che si allega alla presente, attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

MIRECA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Località Lentumi, 22
25047 DARFO BOARIO TERME (BS)
C.F. e Partita IVA: 03 971 120 989
REA: BS 578416

- dei canoni che il *Promotore* intende chiedere alle amministrazioni aggiudicatrici;
- della durata della concessione (10 anni);
- tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- della struttura finanziaria;
- dei costi/ ricavi, dei tempi proposti e dei flussi di cassa generati dal progetto
(Valore Attuale Netto progetto € 4.906; TIR 4,65%; WACC 4,57%; DSCR 1,06).

La Società di Revisione ha altresì verificato la congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario con lo Schema di Convenzione proposto dalla Vostra Società.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società di Revisione si è basata su dati, documentazione e informazioni forniti dalla Vostra Società, in particolare la verifica di congruità della Società di Revisione ha riguardato la struttura finanziaria del progetto, nonché i costi e ricavi con riferimento ai dati, alla documentazione ed alle informazioni prodotti.

La Vostra Società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e correttezza dei suddetti dati, documenti e informazioni presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Società di Revisione ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa con l'espreso avvertimento che la **Mireca Asseverazioni s.r.l.** non svolge alcuna funzione di natura pubblica e che, inoltre, non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione, né di qualunque finanziatore.

Il Legale Rappresentante

Dott.ssa Carla Pedersoli

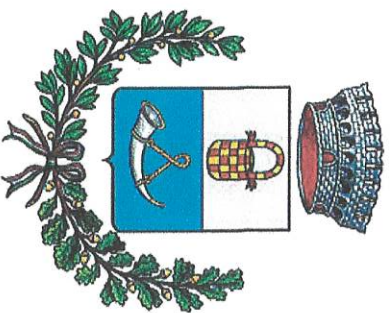
MIRECA ASSEVERAZIONI S.R.L.

Località Lentumi, 22
25047 DARFO BOARIO TERME (BS)
C.F. e P.IVA: 03 971 120 989
REA: BS 578416

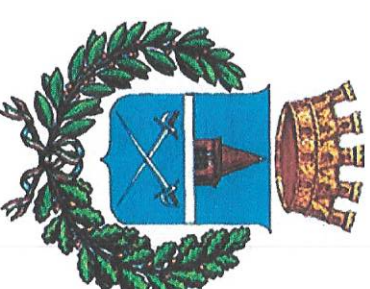


TERMOCAD

TECNOLOGIE PER L'USO RAZIONALE DI ENERGIA NEL RISPETTO DELL'AMBIENTE



ates



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMPIANTI TERMICI CON ADEGUAMENTO NORMATIVO E LA CONNESSA
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA FULL RISK CON OBBLIGO DI RISPARMIO ENERGETICO MINIMO GARANTITO
DEGLI IMPIANTI TERMICI DEI COMUNI DI SENAGO E SAN GIULIANO (MI)**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



TERMOCAD

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO	4
2.1. IMPIEGHI DI CAPITALE	4
2.2. FONTI DI COPERTURA.....	5
3. RICAVI DI ESERCIZIO.....	6
3.1. RICAVI DA CANONE.....	6
4. COSTI DI GESTIONE	7
4.1. AMMORTAMENTI	7
5. IPOTESI FISCALI E FINANZIARIE	8
5.1. ONERI FINANZIARI.....	8
5.2. IMPOSTE.....	8
6. PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO.....	9
6.1. CONTO ECONOMICO.....	9
6.2. STATO PATRIMONIALE.....	10
6.3. CASH FLOW	12
6.4. INDICATORI DI REDDITIVITÀ.....	13
6.5. INDICATORI DI SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA	13
7. CONCLUSIONI.....	14

1. PREMESSA

Il presente documento ha per oggetto l'elaborazione del Piano Economico-Finanziario (di seguito "PEF") per l'affidamento in concessione, ai sensi del comma 15 dell'articolo 183 del D.Lgs. 50/2016, della progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la connessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI) - di seguito il "Progetto".

La proposta di concessione mediante "Project Financing" di TERMOCAD, ha come obiettivo prioritario la riduzione dei consumi energetici e la riqualificazione del parco impiantistico comunale.

La durata della Concessione è prevista in **10 (dieci) anni** dalla firma del Contratto di Concessione ("Convenzione").

La proposta tecnica prevede un "risparmio percentuale energetico" post efficientamento e riqualificazione degli impianti pari al **25%** (Venticinque%).

Al fine di analizzare le caratteristiche economico-finanziarie e di bancabilità del progetto è stato predisposto un modello di analisi finanziaria specifico, nell'ambito del quale sono stati assunti come dati di input le informazioni energetiche ed economiche dichiarate da ATEs, unitamente alle ipotesi di natura finanziaria che riflettono le attuali condizioni di mercato.

Tale strumento è stato redatto nell'ottica di un soggetto privato che intende procedere alla realizzazione dell'investimento mediante ricorso agli schemi tipici della "finanza di progetto" che garantiscono l'equilibrio economico finanziario del concessionario mediante la gestione dell'opera.

Lo sviluppo del modello ha consentito l'individuazione della situazione economico-finanziaria del concessionario, sintetizzata attraverso i prospetti di Conto Economico (Tabella 1 del PEF), Stato Patrimoniale (Tabella 2 del PEF) e Flussi di Cassa (Tabella 3 del PEF), sulla base delle ipotesi assunte per le proiezioni delle voci di Ricavi e Costi, questi ultimi di tipo operativo e finanziario.



MIRECA ASSEVERAZIONI S.R.L.

Località Lantini, 22
25047 DAREO BOARIO TERME (BS)
C.F. e Partita IVA 03-971120-989
REA: BS 578416

Piano Economico-Finanziario per interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la concessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI)

4/14

2. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO

2.1. IMPIEGHI DI CAPITALE

Viene riportata di seguito la tabella "Investimenti di Efficientamento Energetico degli edifici dei Comuni di Senago e San Giuliano", da cui si ritrae il Quadro economico dell'intervento proposto da TERMOCAD e il relativo PEF:

QUADRO ECONOMICO INTERVENTO	COMUNE DI SENAGO		COMUNE DI SAN GIULIANO		complessivo IMPONIBILE	
	IMPONIBILE		IMPONIBILE			
Interventi di efficientamento termico	€	319.577,72	€	510.576,12	€	830.153,84
Telegestione	€	70.000,00	€	125.000,00	€	195.000,00
Installazione valvole termostatiche	€	92.339,40	€	10.942,38	€	103.281,78
Interventi di sistemazione edile	€	22.000,00	€	52.500,00	€	74.500,00
Interventi di adeguamento elettrico	€	72.727,84	€	74.649,46	€	147.377,30
Costi per la sicurezza	€	5.822,89	€	33.126,43	€	38.949,32
Eventuali imprevisti	€	10.000,00	€	15.000,00	€	25.000,00
Spese Tecniche, progettazione, D.L. Eff. Termico	€	55.000,00	€	110.000,00	€	165.000,00
Diagnosi energetica e certificazione	€	10.000,00	€	15.000,00	€	25.000,00
Cauzione a Garanzia Art. 103 D.Lgs 50/2016	€	2.000,00	€	4.000,00	€	6.000,00
Spese predisposizione proposta	€	20.000,00	€	20.000,00	€	40.000,00
Spese predisposizione Gara	€	1.000,00	€	1.000,00	€	2.000,00
Totale investimenti	€	680.467,86	€	971.794,38	€	1.652.262,24



TERMOCAD
SOLUZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

MIRECA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Località Fontanini, 22
25047 DARFO BOARIO TERME (BS)
C.F. 03012090369
REA: BS 578416

L'investimento previsto dal Concessionario per la realizzazione delle opere, dettagliatamente indicate nel Quadro Economico, è pari a € 1.652.262,24 oltre ad IVA di legge.

2.2. FONTI DI COPERTURA

Ai fini della copertura degli Investimenti sostenuti, il Modello di TERMOCAD considera differenti fonti di finanziamento, il cui dettaglio è evidenziato nella tabella successiva:

Investimento al lordo di IVA	2.014.440	
EQUITY	805.776	40%
CAPITALE DI TERZI	1.208.664	60%

- Equity: è il Capitale fornito dalla Società TERMOCAD, con versamento a carico dei soci e destinato a finanziare una quota dei costi di investimento relativi al Progetto;
- Capitale di terzi: finanziamento base finalizzato alla copertura dei costi di investimento relativi al Progetto, per la quota non coperta da mezzi propri, tramite sistema bancario.



MIRECA ASSEVERAZIONI S.R.L.

Località Bertolini, 22
25047 DARFO BOARIO TERME (BS)
S.F. e Partita IVA 03 971120 989
REA: BS 578416

Piano Economico-Finanziario per interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la concessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI)

6/14

3. RICAVI DI ESERCIZIO

3.1. RICAVI DA CANONE

Il Canone del servizio annuale in concessione proposto da TERMOCAD è parametrato su 3 (tre) canoni:

- Canone componente "Investimento Interventi Efficientamento energetico" Comune di Senago, pari a € 98.000 + IVA annui, per i primi due esercizi, e € 72.363,11 + IVA annui, per gli otto esercizi successivi;
- Canone componente "Investimento Interventi Efficientamento energetico" Comune di San Giuliano, pari a € 147.000 + IVA annui, per i primi due esercizi, e € 108.544,67 + IVA annui, per gli otto esercizi successivi;
- Canone manutenzione ordinaria e straordinaria Full risk e gestione con qr-code pari a € 85.000 + IVA annui.

Il Canone complessivo della concessione è pari a € 330.000 annui per i primi due esercizi e € 265.907,78 annui per gli otto esercizi successivi, oltre IVA di legge.



Piano Economico-Finanziario per interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la concessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI)

7/14

4. COSTI DI GESTIONE

Di seguito vengono elencati i costi variabili post riqualificazione relativi alla gestione del servizio in concessione proposto:

- Costo di gestione del servizio manutentivo annuale: € 30.000 il primo esercizio e € 50.000 annui per gli esercizi successivi;
- Altri costi di gestione e amministrativi pari a annuali € 17.000 + IVA.

4.1. AMMORTAMENTI

I costi capitalizzati sono stimati pari all'importo degli investimenti iniziali effettuati dal Concessionario e dei costi sostenuti durante l'efficientamento, per l'intervento di "Riqualificazione impiantistica e energetica".

Tali valori vengono iscritti a Stato Patrimoniale al netto degli ammortamenti spesati nel corso del periodo di concessione.

Nel PEF il valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni, pari a € 165.226,22 annui (di cui € 68.046,79 per gli investimenti nel Comune di Senago e € 97.179,43 per gli investimenti nel Comune di San Giuliano), è ottenuto dividendo il costo dell'intervento per i 10 anni di durata della concessione, avvalendosi del disposto dell'art. 104 del TUIR sull'ammortamento finanziario.

Il valore residuo a scadenza della concessione risulta pari a zero.



MIRECA ASSEVERAZIONI S.R.L.

Località Donjumi, 22
25047 D'ARFO BOARIO TERME (BS)
C.F. e Partita IVA: 02971120389
REA: BS 578416

Piano Economico-Finanziario per interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la commessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI)

8/14

5. IPOTESI FISCALI E FINANZIARIE

5.1. ONERI FINANZIARI

Il valore degli oneri finanziari è desunto dal piano di finanziamento dell'iniziativa della durata complessiva pari a 7 anni, ed è calcolato come somma degli interessi passivi al tasso nominale sui finanziamenti contratti. Tale tasso di interesse, pari al 3%, è stato assunto con una ragionevole ponderazione rispetto ai tassi di interesse bancari in Italia su prestiti in essere con durata superiore ai 5 anni.

5.2. IMPOSTE

Il carico fiscale è stato prudenzialmente stimato come segue:

- IRES con aliquota pari al 24% per tutto il periodo di calcolo del modello;
- IRAP con aliquota pari al 3,9%.

La base imponibile IRES corrisponde, nel modello, all'utile ante imposte risultante dal conto economico di periodo.

Per l'intera durata del piano si rileva il rispetto del limite ex art. 96 del TUIR relativo all'indeducibilità degli interessi passivi.

La struttura di calcolo utilizzata per definire la base imponibile IRAP, invece, 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, servizi, ammortamenti ed oneri diversi di gestione, cioè il valore della produzione netta.



Piano Economico-Finanziario per interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la connessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI)

9/14

6. PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO

6.1. CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Canone manutentivo full risk e gestione con qr-code	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Canone Efficientamento Energetico - Senago	98.000	98.000	72.363	72.363	72.363	72.363	72.363	72.363	72.363	72.363
Canone Efficientamento Energetico - San Giuliano	147.000	147.000	108.545	108.545	108.545	108.545	108.545	108.545	108.545	108.545
Totale ricavi	330.000	330.000	265.908	265.908	265.908	265.908	265.908	265.908	265.908	265.908
Manutenzione impianti	- 30.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000	- 50.000
Altri costi di gestione e amministrativi	- 17.000	- 17.000	- 17.000	- 17.000	- 17.000	- 17.000	- 17.000	- 17.000	- 17.000	- 17.000
Totale costi	- 47.000	- 67.000	- 67.000	- 67.000	- 67.000	- 67.000	- 67.000	- 67.000	- 67.000	- 67.000
Margine operativo lordo - EBITDA	283.000	263.000	198.908	198.908	198.908	198.908	198.908	198.908	198.908	198.908
Ammortamenti	- 165.226	- 165.226	- 165.226	- 165.226	- 165.226	- 165.226	- 165.226	- 165.226	- 165.226	- 165.226
Margine operativo - EBIT	117.774	97.774	33.682	33.682	33.682	33.682	33.682	33.682	33.682	33.682
Proventi e oneri finanziari	- 33.642	- 28.910	- 24.036	- 19.016	- 13.845	- 8.519	- 3.033	-	-	-
Utile ante imposte	84.131	68.863	9.645	14.666	19.837	25.163	30.649	33.682	33.682	33.682
Imposte e tasse	- 24.785	- 20.340	- 3.628	- 4.833	- 6.074	- 7.353	- 8.669	- 9.397	- 9.397	- 9.397
Utile/(Perdita) netto	59.347	48.523	6.017	9.832	13.762	17.810	21.979	24.284	24.284	24.284



Piano Economico-Finanziario per interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la concessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI)

10/14

6.2. STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Attività immobilizzate	1.487.036	1.321.810	1.156.584	991.357	826.131	660.905	495.679	330.452	165.226	-
Disponibilità Liquide	420.872	469.951	473.850	476.543	477.996	478.170	477.028	666.538	856.049	1.045.560
Crediti Commerciali										
Crediti Tributari	8.140	10.340	10.340	10.340	10.340	10.340	10.340	10.340	10.340	10.340
Totale attivo	1.916.048	1.802.101	1.640.773	1.478.240	1.314.467	1.149.415	983.047	1.007.331	1.031.615	1.055.900
Debiti bancari a medio-lungo termine	1.050.926	888.455	721.111	548.746	371.210	188.348	-	-	-	-
Debiti Commerciali										
Totale Debiti	1.050.926	888.455	721.111	548.746	371.210	188.348	0	0	0	0
Equity	805.776	805.776	805.776	805.776	805.776	805.776	805.776	805.776	805.776	805.776
Risultato esercizio a.p.	59.347	59.347	107.870	113.887	123.719	137.481	155.291	177.271	201.555	225.839
Risultato di esercizio	59.347	48.523	6.017	9.832	13.762	17.810	21.979	24.284	24.284	24.284
Totale Patrimonio Netto	865.123	913.646	919.663	929.495	943.257	961.067	983.047	1.007.331	1.031.615	1.055.900
Totale passivo e netto	1.916.048	1.802.101	1.640.773	1.478.240	1.314.467	1.149.415	983.047	1.007.331	1.031.615	1.055.900



TERMOCAD

MIRECA ASSEVERAZIONI S.R.L.
 Località Darduni, 22
 25047 DAREO BOARIO TERME (BS)
 C.F. e Partita IVA: 03971120989
 REA: BS 578416

Piano Economico-Finanziario per interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la connessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI)

11/14

Ai fini dell'elaborazione dello Stato Patrimoniale, sono state assunte le seguenti ipotesi di base:

- Immobilizzazioni: calcolate, a partire dall'entrata in esercizio, come valore netto contabile dell'investimento totale;
- Crediti commerciali: derivanti dal valore dei ricavi di gestione ipotizzati totalmente incassati nell'anno;
- Disponibilità liquide: pari al valore della tesoreria disponibile derivante dalla definizione dei flussi di cassa;
- Debiti commerciali: derivanti dal valore dei costi di gestione ipotizzati totalmente pagati nell'anno;
- Equity: Versamento iniziale di capitale proprio;
- Riserva di utili: pari al valore cumulato degli utili/perdite portati a nuovo.



MILICA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Località Lentini, 22
25047 BARBO BOARIO TERME (BS)
C.F. e Partita IVA: 03971120969
REA: BS 578416

Piano Economico-Finanziario per interventi di efficientamento energetico degli impianti termici con adeguamento normativo e la commessa manutenzione ordinaria e straordinaria full risk con obbligo di risparmio energetico minimo garantito degli impianti termici dei Comuni di Senago e San Giuliano (MI)

12/14

6.3. CASH FLOW

RENDICONTO FINANZIARIO	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
<i>Attività di esercizio:</i>										
Risultato Operativo	84.915	70.495	24.284	24.284	24.284	24.284	24.284	24.284	24.284	24.284
Ammortamenti e accantonamenti	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226
AUTOFINANZIAMENTO (A)	250.141	235.721	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511
Variazione altri crediti e crediti tributari	8.140	2.200	-	-	-	-	-	-	-	-
VARIAZIONE CAPITALE CIRCOLANTE NETTO (B)	8.140	2.200	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Attività di investimento:</i>										
CASH FLOW OPERATIVO (A+B)	242.001	233.521	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511
Variazione Attività Immobilizzate	-1.487.036	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226	165.226
Rettifiche per ammortamenti	-165.226	-165.226	-165.226	-165.226	-165.226	-165.226	-165.226	-165.226	-165.226	-165.226
INVESTIMENTI NETTI (C)	-1.652.262	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW DISPONIBILE (UNLEVERED) (A+B+C)	-1.410.261	233.521	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511	189.511
<i>Attività di finanziamento verso terzi</i>										
Equity	805.776	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazioni Finanziamenti m/l termine (Rimborsi) Finanziamenti m/l termine	1.208.664	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri Finanziari al netto del risparmio fiscale	-157.738	-162.470	-167.345	-172.365	-177.536	-182.862	-188.348	-	-	-
FLUSSI NON OPERATIVI (D)	-25.568	-21.972	-18.268	-14.452	-10.522	6.474	-2.305	-	-	-
CASH FLOW GENERATO (LEVERED) (A+B+C+D)	420.872	49.079	3.899	2.694	1.453	174	-1.142	189.511	189.511	189.511
Saldo Banche Iniziale	0	420.872	469.951	473.850	476.543	477.996	478.170	477.028	666.538	856.049
Saldo Banche Finale	420.872	469.951	473.850	476.543	477.996	478.170	477.028	666.538	856.049	1.045.560
Variazione Saldo Banche	420.872	49.079	3.899	2.694	1.453	174	-1.142	189.511	189.511	189.511



TERMOCAD
SISTEMI PER LA TERMOELETTRICITÀ E LA TERMOIDRAULICA

MIRECA ASSEVERAZIONI S.R.L.

Località Dentum, 22
25047-BARRO BOARIO TERME (BS)
C.F. e Partita IVA: 05971120989
REA: BS 578416

Il Cash Flow riporta i flussi in entrata e quelli in uscita derivanti dal PEF. Dal confronto tra tali flussi, per ogni anno del PEF, risulta la variazione delle disponibilità di cassa.

6.4. INDICATORI DI REDDITIVITÀ

Sulla base delle elaborazioni effettuate, l'opportunità economica della riqualificazione viene sinteticamente rappresentata dai seguenti indicatori:

INDICATORI DI REDDITIVITÀ	
WACC	4,57%
VAN	4.906
TIR	4,655%

Il Valore Attuale Netto (VAN) è pari a € 4.906 ed esprime la capacità di generare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale e a remunerare i capitali impiegati nell'operazione.



6.5. INDICATORE DI SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Sulla base delle elaborazioni effettuate, la sostenibilità finanziaria del progetto viene sinteticamente rappresentata dal seguente indicatore:

INDICATORE DI SOSTENIBILITA' FINANZIARIA	
DCSR	1,06

Il Debt Service Cover Ratio (DSCR) medio è pari a 1,06 e consiste nel rapporto fra il flusso di cassa del progetto in un dato anno ed il servizio del debito totale dell'anno (quota capitale e quota interessi).

7. CONCLUSIONI

Il PEF è sviluppato per un periodo di 10 anni ed è composto da Conto Economico, Stato Patrimoniale e Cash Flow, oltre che dall'analisi degli indicatori di redditività (TIR, VAN, WACC) che evidenziano la redditività dell'iniziativa, e dall'analisi dell'indicatore di sostenibilità finanziaria (DSCR) che evidenzia la sua sostenibilità dal punto di vista finanziario.

Borno, 16 marzo 2021

TERMOCAD S.R.L.
Sede Legale: Via Ponte di Suso, 2/B - 25042 BORNO (BS)
Tel. 0364 459085 - Mail: termocad@libero.it
Cod. Fiscale e Partita IVA: 01 590 020 986



TERMOCAD
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

MIRECA ASSEVERAZIONI S.R.L.
Località Sant'anni, 22
25047 DARFO BOARIO TERME (BS)
C.F. e Partita IVA: 05971120989
REA: BS 378416