



OMNIA FIDUCIARIA SRL
SOCIETÀ FIDUCIARIA DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE BILANCI

Alla Società:

BLUERE S.r.l.
VIA CROCEFISSO N. 5
20122 MILANO (MI)
CODICE FISCALE/P.IVA: 11417810964
Pec: bluere@pec.bluere.eu

OGGETTO: ASSEVERAZIONE RESA AI SENSI DELL' ART. 193 DEL D.LGS 36/2023 e S.M.I. DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF) RELATIVO ALLA PROPOSTA DI P.P.P. (PARTENARIATO PUBBLICO PROVATO), IN PROJECT FINANCING PER L'AFFIDAMENTO IN CONVENZIONE MEDIANTE " CONTRATTO DI DISPONIBILITA'" DELLA PROGETTAZIONE, COSTITUZIONE E GESTIONE AI SENSI DEL D.LGLS. 36/2023. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA. SCUOLA MATERNA CUORE IMMACOLATO VICOLO MARCONI 2, COMUNE DI SECUGNANO (LO). SOGGETTO PROPONENTE: BLUERE S.R.L., CON SEDE EGALE IN MILANO ALLA VIA CROCEFISSO N. 5, CODICE FISCALE/P.IVA: 11417810964 IN QUALITA' DI MANDATARIA COSTITUENDA ATI.

Il sottoscritto Fusco Giacomo, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, della Società "Omnia Società Fiduciaria e di Organizzazione e di Revisione Aziendale S.r.l." in breve Omnia Fiduciaria S.r.l. con sede legale in Potenza, al C/so Umberto I° n. 47, Codice Fiscale e P.IVA: 00860630763, autorizzata all'esercizio dell'attività di revisione contabile di azienda di cui alla legge 23 novembre 1939, n. 1966 ed al R.D. 22 aprile 1940, n. 531, con DM del 19/01/1996 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 02/02/1996 Serie generale n. 27.

Visto

il mandato conferito da parte della società BLUERE S.r.l., in qualità di mandataria costituenda ATI, con il quale si chiede, di asseverare il piano economico e finanziario, in oggetto riportato, ai sensi dell'art. 193 del D.lgs 36/2023 e s.m.i.

Visto

La relazione introduttiva al progetto, la bozza di convenzione, il piano economico e finanziario del programma rappresentato da:

- Piano degli Investimenti;
- Ricavi e Costi di gestione preventivati per tutta la durata della concessione;
- Conto Economico;
- Stato Patrimoniale;
- Piano di Finanziamento;
- Calcolo Imposte;
- Cash flow;
- Indicatori di performance del progetto (PAY BACK PERIOD, VAN, TIR, DSCR, LLCR);

OMNIA FIDUCIARIA S.R.L.
C/so Umberto I° n. 47
85100 POTENZA
Partita IVA n. 00860630763



Premesso che:

- il lavoro della società "Omnia Fiduciaria S.r.l." è stato essenzialmente svolto sui dati ed i documenti relativi al progetto forniti dalla committente;
- la società "Omnia Fiduciaria S.r.l." non assume alcuna responsabilità circa la veridicità dei dati riportati nel Piano economico e finanziario riferiti all'iniziativa oggetto del presente documento;

Tanto premesso che costituisce parte essenziale del presente documento di asseverazione, la Società "Omnia Società Fiduciaria e di Organizzazione e di Revisione Aziendale S.r.l."

ASSEVERA L'ALLEGATO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DA VOI PREDISPOSTO ATTESTANDONE LA COERENZA E LA BANCABILITA' DELL'INVESTIMENTO NEL SUO COMPLESSO SULLA BASE DELLA:

- a) stima dei costi d'investimento e dei tempi di realizzazione dell'opera;
- b) stima dei ricavi e costi d'esercizio;
- c) elaborazione delle analisi di sensitività;
- d) determinazione del fabbisogno finanziario e le modalità di copertura;
- e) identificazione delle modalità di approvvigionamento del capitale di debito e di rischio;
- f) capacità del progetto di generare cash flow tale da remunerare sia il capitale di terzi finanziatori che il capitale proprio;
- g) congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario per la realizzazione dell'opera.

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimenti che:

1. La società "Omnia Fiduciaria S.r.l." non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
2. La presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Potenza li, 30/04/2026

Allegati:

- Documento di riconoscimento
- Piano Economico Finanziario

L' Amministratore
OMNIA FIDUCIARIA S.R.L.
Corso Umberto I n. 47
85100 POTENZA
Partita IVA n. 00 860 630 763

C<ITACA97291K08<<<<<<<<<<<<<<<
4103127M3203123ITA<<<<<<<<<<<<<8
FUSCO<<GIACOMO<<<<<<<<<<<<<<<

**Scuola materna Cuore Immacolato
Vicolo Marconi, 2, 26826, Secugnago (LO)**

**PROPOSTA DI P.P.P. (PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO), IN PROJECT
FINANCING PER L’AFFIDAMENTO IN CONVENZIONE MEDIANTE “CONTRATTO
DI DISPONIBILITÀ” DELLA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE AI
SENSI DEL D.LGS 36/2023**

Interventi di riqualificazione energetica

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E
PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO**

23 Aprile 2026

Doc. n. D00ALL2

PROPONENTE:

**BLUERE SRL
Sede Legale
Via Crocefisso 5, 20122 Milano**

Mandataria Costituendo ATI

02	23/04/2026	REVISIONE	FV	RDB	CS
01	18/08/2025	PRIMA EMISSIONE	FV	RDB	CS
REV.	DATA	TIPOLOGIA DI EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO

I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

1 Premessa

Il presente documento illustra l'andamento economico e finanziario previsto per il piano di interventi teso a riqualificare l'immobile in oggetto con l'obiettivo di rendere l'edificio a energia quasi zero nZEB.

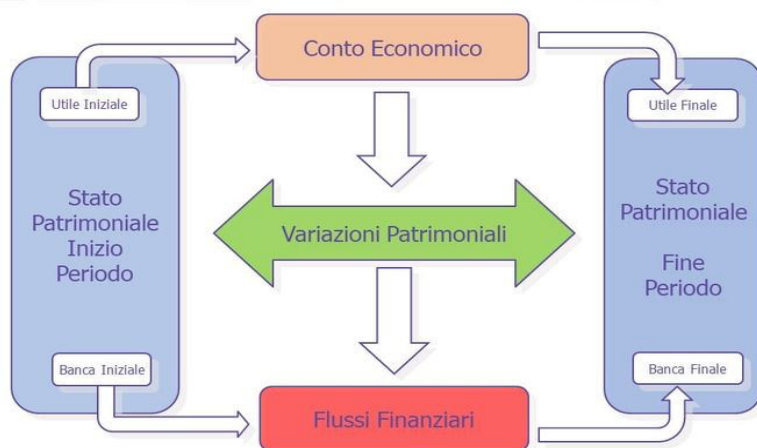
Il piano illustra l'andamento delle risorse necessarie e dei flussi ipotizzati nel periodo di durata complessiva della concessione prevista in 11 anni complessivi, comprensivi dei termini di esecuzione delle opere.

Si è ipotizzato come inizio dei lavori il 2026; in caso di slittamento il piano deve essere coerentemente traslato.

2 Relazione

All'interno di questo documento riportiamo sinteticamente le ipotesi che hanno consentito una valutazione preliminare della fattibilità economico – finanziaria del progetto. I risultati illustrati brevemente all'interno di questo studio sottintendono la simulazione dinamica di un piano composto, per ogni anno di concessione, di un conto economico (costi e ricavi di competenza), di uno stato patrimoniale (fonti e impieghi) e di un rendiconto finanziario (flussi di cassa). Lo sviluppo del piano economico e finanziario (da ora in poi anche PEF) trova nei dati e nelle informazioni riportate nella presente relazione il suo presupposto logico e, pertanto, tale relazione è da considerarsi parte integrante di suddetto piano. Qui di seguito, esponiamo i valori di input e di output che trovano il loro sviluppo analitico tabellare nel PEF.

La Struttura Fissa

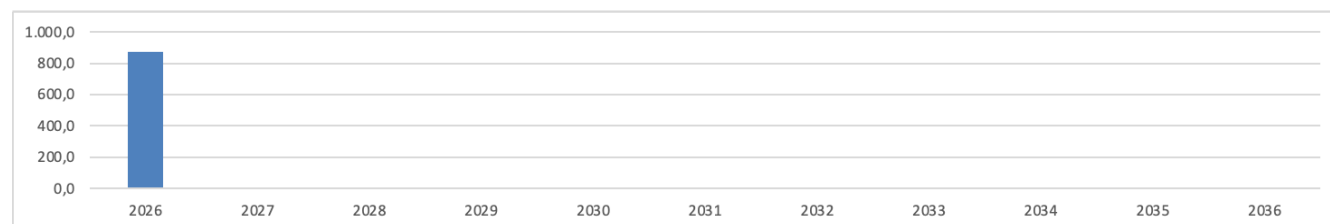


2.1 Investimento

Gli interventi di riqualificazione previsti sono realizzati interamente a carico dell'Operatore Economico. Nella tabella seguente è riportata la stima delle diverse voci di investimento.

K Euro

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
INVESTIMENTI											
INTERVENTI SUL FABBRICATO	691,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CANTIERE E ONERI SICUREZZA	68,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SPESE TECNICHE E ALTRE SPESE OE	101,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ALTRE SPESE SA	10,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTALE	872,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0



A fronte di tali investimenti il piano prevede un Contributo Conto Termico pari a totali: € 772.510.

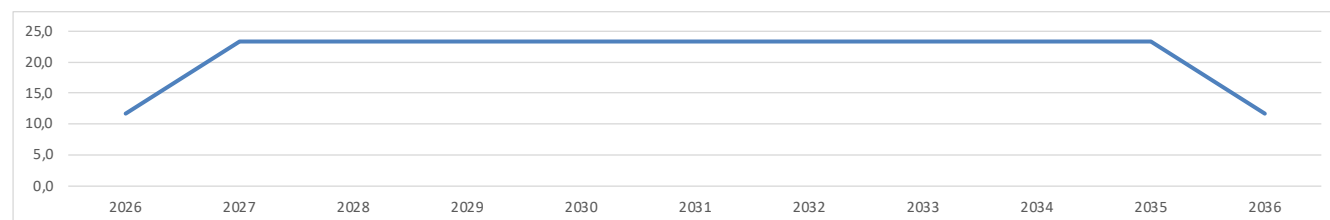
Si rinvia alla scheda investimenti del PEF.

I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

2.2 Ricavi

I Ricavi sono determinati dal Canone determinato in funzione del rispetto delle prestazioni garantite.

K Euro											
RICAVI	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Canone al netto dei consumi target	11,6	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	11,6
TOTALE	11,6	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	11,6



Lo sviluppo delle dinamiche patrimoniali e finanziarie, generate dal flusso dei Ricavi considerando i seguenti parametri

ALIQUOTA IVA	22%
GIORNI MEDI INCASSO	30

é riportato nella tabella seguente

K Euro											
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RICAVI	11,6	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	11,6
DEBITO IVA	2,6	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	2,6
CREDITI COMMERCIALI	1,2	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	1,2
INCASSI	13,0	27,2	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	15,4

2.3 Costi

K Euro											
COSTI	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Terzo Responsabile	0,3	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3
Conduzione e manutenzione ordinaria	1,3	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	1,3
Manutenzione straordinaria	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0
Amministrazione	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5
TOTALE	2,0	4,0	4,0	4,0	7,0	4,0	4,0	4,0	4,0	9,0	2,0

Lo sviluppo delle dinamiche patrimoniali e finanziarie, generate dal flusso dei Costi considerando i seguenti parametri

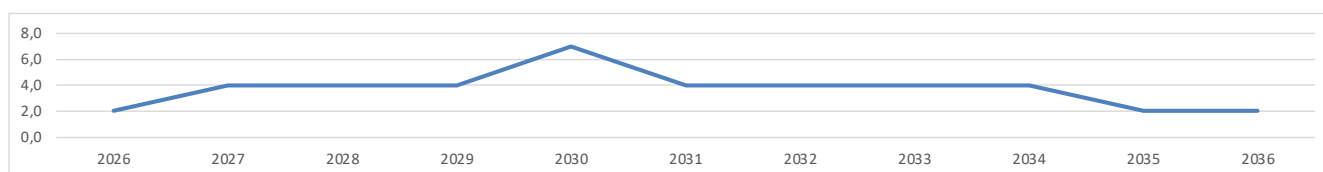
I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

ALIQUOTA IVA **22%**
GIORNI MEDI INCASSO **60**

é riportato nella tabella seguente

K Euro

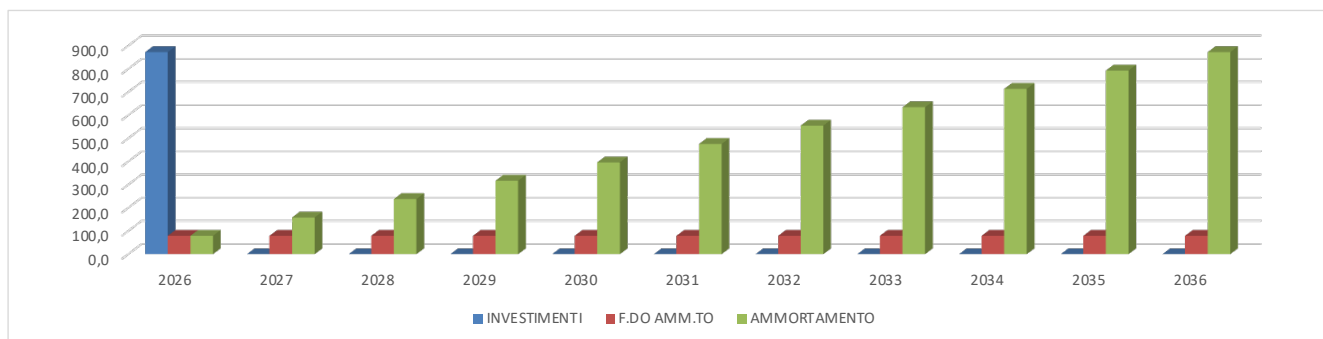
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
COSTI	2,0	4,0	4,0	4,0	7,0	4,0	4,0	4,0	4,0	9,0	2,0
CREDITO IVA	0,4	0,9	0,9	0,9	1,5	0,9	0,9	0,9	0,9	2,0	0,4
DEBITI COMMERCIALI	0,4	0,7	0,7	0,7	1,3	0,7	0,7	0,7	0,7	1,7	0,4
PAGAMENTI	2,1	4,5	4,9	4,9	7,9	5,5	4,9	4,9	4,9	10,0	3,8



2.4 Ammortamenti

K Euro

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
INVESTIMENTO	872,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
AMMORTAMENTO	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3
FONDO AMMORTAMENTO	79,3	158,6	237,9	317,3	396,6	475,9	555,2	634,5	713,8	793,2	872,5



I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

2.5 Iva

K Euro

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
IVA A DEBITO	2,6	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	2,6
IVA A CREDITO	101,2	0,9	0,9	0,9	1,5	0,9	0,9	0,9	0,9	2,0	0,4
SALDO IVA	98,6	(4,2)	(4,2)	(4,2)	(3,6)	(4,2)	(4,2)	(4,2)	(4,2)	(3,1)	(2,1)
RIPORTO IVA A CREDITO	98,6	14,4	10,1	5,9	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
LIQUIDAZIONE IVA	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,9)	(4,2)	(4,2)	(4,2)	(3,1)

2.6 Imposte

IRES 24%
IRAP 4,0%

K Euro

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
IMPOSTA IRES	0,0	0,7	1,5	2,3	1,7	2,4	2,4	2,4	2,4	1,2	0,1
IMPOSTA IRAP	0,0	0,0	0,1	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2	0,0
PAGAMENTO IRES	0,0	0,0	1,5	2,3	3,0	1,2	3,2	2,4	2,4	2,4	0,0
PAGAMENTO IRAP	0,0	0,0	0,0	0,2	0,6	0,2	0,5	0,4	0,4	0,4	0,0
DEBITO TRIBUTARIO	0,0	0,7	0,9	1,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CREDITO TRIBUTARIO	0,0	0,0	0,0	0,2	1,4	1,0	1,6	2,0	2,4	4,0	3,9

3 La copertura finanziaria

Il piano prevede un finanziamento Soci pari a € 150.000 e un finanziamento a copertura del fabbisogno residuale pari a € 174.000.

I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

K Euro

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
INCASSI	13,0	27,2	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	15,4
TOTALE ENTRATE	13,0	27,2	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	28,4	15,4
INVESTIMENTI	493,0	480,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PERSONALE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FORNITORI	2,1	4,5	4,9	4,9	7,9	5,5	4,9	4,9	4,9	10,0	3,8
IMPOSTE E IVA	0,0	0,0	1,5	2,5	7,8	5,0	7,9	7,1	7,1	7,1	3,2
DISTRIBUZIONE UTILI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTALE USCITE	495,0	484,8	6,4	7,4	15,7	10,5	12,8	12,0	12,0	17,1	7,0
FLUSSO	(482,0)	(457,6)	22,0	21,0	12,7	17,9	15,6	16,4	16,4	11,3	8,4
FABBISOGNO FINANZIARIO 1	(482,0)	(939,6)	(917,6)	(896,6)	(883,9)	(865,9)	(850,3)	(833,9)	(817,5)	(806,2)	(797,8)
FINANZIAMENTO SOCI	150,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FABBISOGNO FINANZIARIO 2	(332,0)	(789,6)	(767,6)	(746,6)	(733,9)	(715,9)	(700,3)	(683,9)	(667,5)	(656,2)	(647,8)
Contributi Fondo Perduto	231,8	540,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanziamenti	173,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rimborsi finanziamenti	(8,8)	(71,8)	(71,8)	(41,9)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
LIQUIDITA'	64,9	76,3	26,5	5,6	18,3	36,3	51,8	68,3	84,7	96,0	104,4

4 Bilancio Previsionale

4.1 Stato Patrimoniale

K Euro

STATO PATRIMONIALE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
IMMOBILIZZAZIONI	793,2	713,8	634,5	555,2	475,9	396,6	317,3	237,9	158,6	79,3	0,0
MAGAZZINO	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CREDITI	560,5	16,7	12,5	8,3	4,7	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	1,2
LIQUIDITA'	144,9	156,3	106,5	85,6	102,4	124,0	141,8	158,3	174,7	186,0	194,4
TOTALE ATTIVO	1.498,6	886,9	753,5	649,1	583,0	522,9	461,5	398,6	335,7	267,7	195,6
DEBITI CORRENTI	1.182,9	633,5	563,4	493,3	422,1	354,6	285,9	215,6	145,4	73,7	1,2
FINANZIAMENTI M/L TERMINE	323,9	259,2	191,2	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0
FONDI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PATRIMONIO NETTO	(8,2)	(5,8)	(1,1)	5,8	10,9	18,3	25,6	32,9	40,3	44,0	44,4
TOTALE PASSIVO	1.498,6	886,9	753,5	649,1	583,0	522,9	461,5	398,6	335,7	267,7	195,6

I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

4.2 Conto Economico

K Euro

CONTO ECONOMICO

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
FATTURATO	11,6	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	23,3	11,6
COSTI GESTIONE	2,0	4,0	4,0	4,0	7,0	4,0	4,0	4,0	4,0	9,0	2,0
COSTO DEL LAVORO	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
MOL	9,6	19,3	19,3	19,3	16,3	19,3	19,3	19,3	19,3	14,3	9,6
AMMORTAMENTI	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3
REDDITO OPERATIVO	(69,7)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(63,0)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(65,0)	(69,7)
GESTIONE FINANZIARIA	(8,8)	(7,1)	(3,8)	(0,7)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CONTRIBUTI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
REDDITO ANTE IMPOSTE	(60,9)	(53,0)	(56,2)	(59,4)	(63,0)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(65,0)	(69,7)
IMPOSTE	0,0	0,7	1,6	2,6	2,0	2,9	2,9	2,9	2,9	1,5	0,2
REDDITO NETTO	(60,9)	(53,7)	(57,8)	(62,0)	(65,1)	(62,9)	(62,9)	(62,9)	(62,9)	(66,5)	(69,8)

4.3 Rendiconto Finanziario

K Euro

RENDICONTO FINANZIARIO

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
REDDITO OPERATIVO	(69,7)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(63,0)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(65,0)	(69,7)
AMMORTAMENTI	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3
VAR CIRCOLANTE NETTO	(19,4)	3,4	4,2	4,2	4,2	3,6	2,3	0,0	0,0	(0,1)	(1,2)
CF GESTIONE CARATTERISTICA	(9,8)	22,7	23,5	23,5	20,5	22,9	21,6	19,3	19,3	14,2	8,4
INVESTIMENTI	(872,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CF OPERAZIONALE	(882,3)	22,7	23,5	23,5	20,5	22,9	21,6	19,3	19,3	14,2	8,4
FONDI FINANZIAMENTO ESTERNE	654,2	(545,0)	(68,0)	(41,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FONDI FINANZIAMENTO INTERNE	150,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GESTIONE FINANZIARIA	(8,8)	(7,1)	(3,8)	(0,7)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GESTIONE STRAORDINARIA	161,5	470,5	(70,2)	(70,2)	(70,2)	(70,2)	(70,2)	(70,2)	(70,2)	(70,2)	(70,2)
IMPOSTE	0,0	0,0	(1,5)	(2,5)	(3,6)	(1,4)	(3,7)	(2,9)	(2,9)	(2,9)	(0,1)
DIISTRIBUZIONE UTILE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CF FINALE	74,7	(58,8)	(120,0)	(91,1)	(53,4)	(48,7)	(52,3)	(53,8)	(53,8)	(58,9)	(61,9)
LIQUIDITA'	74,7	15,8	(104,2)	(195,3)	(248,7)	(297,4)	(349,8)	(403,6)	(457,4)	(516,3)	(578,1)

4.4 Bilancio Previsionale – Rendiconto Finanziario Riclassificato

Nel PEF abbiamo riclassificato il Cash Flow in modo tale da individuare i flussi di cassa idonei alla valutazione dell'investimento.

Il flusso di cassa di esercizio rappresenta la liquidità che viene generata dall'investimento, mentre le uscite sono rappresentate dagli investimenti stessi.

Il flusso di cassa di Esercizio Residuale, rappresenta il nostro parametro di valutazione, dove avremo flussi negativi iniziali relativi alle uscite per investimento, e flussi di cassa positivi successive.

I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

K Euro

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
REDDITO OPERATIVO	(69,7)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(63,0)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(60,0)	(65,0)	(69,7)
AMMORTAMENTI	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3	79,3
VAR CIRCOLANTE NETTO	(19,4)	3,4	4,2	4,2	4,2	3,6	2,3	0,0	0,0	(0,1)	(1,2)
CF GESTIONE CARATTERISTICA	(9,8)	22,7	23,5	23,5	20,5	22,9	21,6	19,3	19,3	14,2	8,4
IMPOSTE	0,0	0,0	(1,5)	(2,5)	(3,6)	(1,4)	(3,7)	(2,9)	(2,9)	(2,9)	(0,1)
CF GESTIONE CARATTERISTICA DOPO IMPOSTE	(9,8)	22,7	22,0	21,0	16,8	21,5	17,9	16,4	16,4	11,3	8,4
INVESTIMENTI	(872,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CF OPERAZIONALE	(882,3)	22,7	22,0	21,0	16,8	21,5	17,9	16,4	16,4	11,3	8,4

4.5 Costo Medio Ponderato del Capitale

Il tasso di attualizzazione da utilizzare nella valutazione dell'Investimento è rappresentato dal costo medio ponderato del capitale, ovvero quel tasso che garantisce il rendimento minimo per remunerare i finanziatori dell'azienda (socio, banca, fornitori, ecc.).

Il tasso è composto da due componenti:

- Il tasso di interesse medio del finanziamento: (tasso medio indebitamento Banche, fornitori, ecc .);
- Ke tasso di rendimento medio del capitale Investito: rappresenta il costo opportunità del capitale.

Una volta determinati i 2 tassi, si calcola il costo medio ponderato del capitale, applicando la media ponderata tra i 2 tassi la formula è la seguente:

$$K_o = K_i [B/(B+S)] + K_e [S/(B+S)]$$

Nel nostro PEF, dato che l'attività è finanziata esclusivamente tramite autofinanziamento, il costo medio ponderato del capitale è pari al costo del capitale proprio.

Riportiamo la tabella di calcolo annuale del costo medio ponderato del capitale, sulla base delle fonti di finanziamento previste annualmente, per i 15 anni: Il flusso di cassa di Esercizio Residuale, rappresenta il nostro parametro di valutazione, dove avremo flussi negativi iniziali relativi alle uscite per investimento, e flussi di cassa positivi successive.

K Euro	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
costo medio ponderato del capitale	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
costo del capitale di debito	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
costo del capitale proprio	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0
Valore attuale del capitale proprio	1.356,8	742,7	604,6	493,3	422,1	354,6	285,9	215,6	145,4	73,7	1,2
CMPC (WACC)	5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	5,000%

I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

5 Conclusioni

Dall'analisi delle poste più significative del piano economico e finanziario allegato si evince che la proposta contiene tutti gli elementi necessari per una gestione positiva del progetto tramite lo strumento del project financing. E' garantito pertanto l'equilibrio dell'investimento sotto il duplice profilo economico e finanziario, ovvero sia con riguardo ai ricavi che devono ripagare i costi di realizzazione dell'infrastruttura, sia con riguardo alle risorse finanziarie che devono far fronte agli esborsi monetari.

In sintesi abbiamo i seguenti indici:

5.1 VAN – Valore Attuale Netto

Rappresenta il Valore Attuale dei flussi di cassa per il periodo di concessione, attualizzati utilizzando il costo medio ponderato del Capitale. Ovviamente un Valore attuale Netto maggiore di 0, esprime la capacità del progetto di remunerare i finanziatori e di garantire un rendimento aggiuntivo, pari al VAN, all'Investitore

K Euro	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso di cassa di esercizio Residuale	(730,5)	653,4	22,0	21,0	12,7	17,9	15,6	16,4	16,4	11,3	8,4
Tasso di attualizzazione (CMPC)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Valori attuali netti	(695,7)	592,7	19,0	17,3	10,0	13,4	11,1	11,1	10,6	7,0	4,9

NUMERO ANNI VALUTAZIONE	11
VAN	1,2 K Euro

5.2 TIR – Tasso Interno di Rendimento

Rappresenta il rendimento effettivo del Progetto. Un tasso di rendimento maggiore del costo medio ponderato del capitale, indica una valutazione positiva. Ovviamente un TIR > del costo medio ponderato del capitale, implica un VAN > 0, viceversa un TIR < del costo medio ponderato del capitale comporta un VAN < 0.

K Euro	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso di cassa di esercizio Residuale	(730,5)	653,4	22,0	21,0	12,7	17,9	15,6	16,4	16,4	11,3	8,4

NUMERO ANNI VALUTAZIONE	11
TIR	5,114%

I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

Nella tabella sotto l'andamento del TIR sui diversi anni

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
TIR	na	-10,551%	-7,3%	-4,3%	-2,6%	-0,4%	1,2%	2,7%	3,9%	4,6%	5,1%

5.3 Pay Back Period

Il periodo di pareggio (Payback Period), detto anche periodo di recupero, in un progetto o , più in generale, in ogni forma di investimento, è il tempo necessario che occorre attendere affinché i flussi di cassa positivi compensino le uscite sostenute. Vengono considerati i flussi generati nel periodo non quelli attualizzati.

K Euro	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso di cassa di esercizio Residuale	(650,5)	563,4	22,0	21,0	16,8	21,5	17,9	16,4	16,4	11,3	8,4

Nella tabella sotto i Flussi cumulati su ogni anno

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
PAYBACK	(650,5)	(87,1)	(65,1)	(44,1)	(27,2)	(5,7)	12,2	28,6	45,0	56,3	64,7

Payback Period anni-> **7**

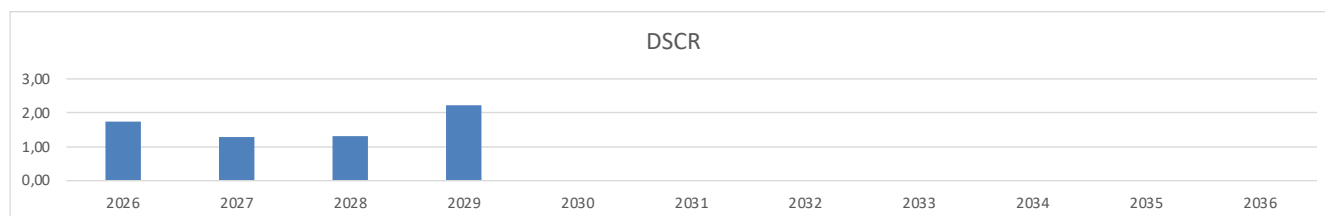
6 Indicatori di bancabilità

6.1 DSCR – Debt Service Coverage Ratio

Il DSCR (Debt Service coverage Ratio), è un indicatore di Bancabilità , è il rapporto tra i flussi di cassa disponibili nell'anno e la Rata del Finanziamento. I valori devono essere maggiori di 1 , in quanto indicano la capacità dell'investimento ogni anno di pagare la rata, tramite i flussi di cassa disponibili

K Euro	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso Cassa Operativo	60,4	92,9	93,7	93,7	90,7	93,1	91,8	89,5	89,5	84,4	78,7
Quota Capitale Rimborso	26,1	64,7	68,0	41,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oneri Finanziari	8,8	7,1	3,8	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totale Rata Finanziamento	34,8	71,8	71,8	41,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
DSCR	1,74	1,29	1,31	2,24	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

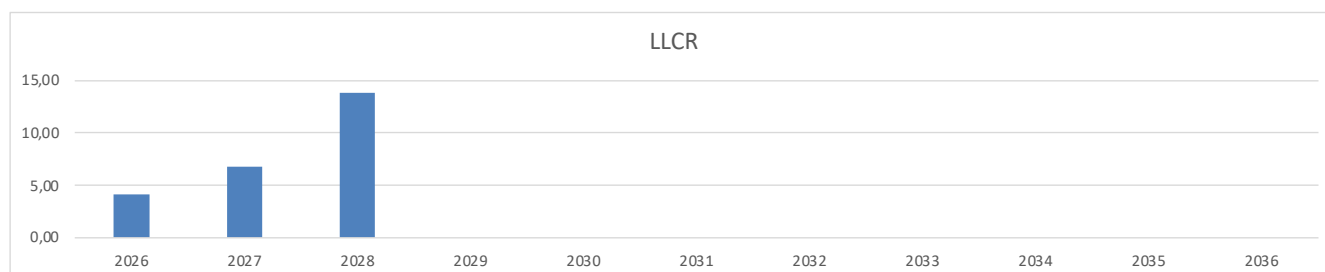
I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione



6.2 LLCR – Loan Life Coverage Ratio

Anche il LLCR (Loan Life Coverage Ratio) è un indicatore di Bancabilità, è il rapporto su ogni anno tra il valore attuale netto dei flussi di cassa generati durante il periodo di vita del Finanziamento. Anche qui il valore deve essere maggiore di 1, in quanto indica la capacità dell'investimento di produrre flussi finanziari per il periodo residuo del debito, in grado di ripagare il debito residuo alla data.

K Euro	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso Cassa Operativo	(19,6)	182,9	93,7	93,7	86,6	89,5	89,5	89,5	89,5	84,4	78,7
Flusso Cassa Operativi da aggiornare	(19,6)	182,9	93,7	93,7	86,6	89,5	89,5	89,5	89,5	84,4	78,7
Debito Residuo Finanziamento	173,9	109,2	41,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
LLCR	4,13	6,75	13,87	na	na	na	na	na	na	na	na



I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

7 Allegati

PEF

- **Quadro investimenti e Contributo conto termico**
- **Conto Economico**
- **Stato Patrimoniale**
- **VAN**
- **TIR**
- **DSCR**
- **LLCR**

Milano, 23 Aprile 2026

Firma del legale rappresentante



BLUERE
P.Iva 11417810964
via Crocefisso 5, 20122 Milano

I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono coperti da riservatezza e non possono essere divulgati a terze parti senza esplicita autorizzazione

Quadro economico investimenti

VALORE INTERVENTO							
	Um	Qta	Prezzo unit	Tot €	% Iva	€ iva	TOT iva incl.
CME CIV				414.082	10%	41.408	455.490
CME MEC				98.664	10%	9.866	108.531
CME ELE				109.444	10%	10.944	120.388
Sicurezza e cantiere				68.875	10%	6.888	75.763
Contingencies				69.107	10%	6.911	76.017
Totale CME				760.172	10%	76.017	836.189
SPESE TECNICHE							
Diagnosi energetica+APE				2.000			
Progettazione				41.464			
DL				27.643			
Contributo cassa				2.764			
Totale spese prof. Tecniche				73.871	22%	16.252	90.122
ALTRE SPESE OE							
Spese legali				15.000			
Spese commercialista				5.000			
Contributo cassa				8.000			
Totale altre spese OE				28.000	22%	6.160	34.160
ALTRE SPESE SA							
Commiss. aggiudicatrice				1.500	22%	330	1.830
Spese pubblicità legale				3.000	22%	660	3.660
Fondo incentivazione				5.529	22%	1.216	6.745
Contributo cassa				401	22%	88	489
Totale altre spese SA				10.430	22%	2.295	12.724
TOTALE				872.472		100.723	973.196

Scenario Target

CONTRIBUTO CT	
	Tot €
CME CIV	414.082
CME MEC	98.664
CME ELE	109.444
Sicurezza e cantiere	-
Contingencies	68.875
	-
	-
Totale CME	691.065
SPESE TECNICHE	
Diagnosi energetica+APE	999
Progettazione	41.464
DL	27.643
Contributo cassa	2.764
Totale spese prof. Tecniche	72.870
ALTRE SPESE OE	
Spese legali	
Spese commercialista	
Contributo cassa	
Totale altre spese OE	-
ALTRE SPESE SA	
Commiss. aggiudicatrice	1.830
Spese pubblicità legale	
Fondo incentivazione	6.745
Contributo cassa	
Totale altre spese SA	8.575
TOTALE	772.510

INDICE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
CONTO ECONOMICO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
- Fatturato	11.636 €	23.271 €	23.271 €	23.271 €	23.271 €	23.271 €	23.271 €	23.271 €	23.271 €	23.271 €	11.636 €
- Variazione Magazzino Prodotti Finiti	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Contributo	70.228 €	70.228 €	70.228 €	70.228 €	70.228 €	70.228 €	70.228 €	70.228 €	70.228 €	70.228 €	70.228 €
VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 81.864	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 81.864
- Acquisti Materie Prime	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Variazione Magazzino Aquisti Materie Prime	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
COSTO DEL VENDUTO	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
MARGINE CONTRIBUZIONE	€ 81.864	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 93.500	€ 81.864
MARGINE CONTRIBUZIONE %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Costi											
- Terzo Responsabile	250 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	250 €
- Conduzione e manutenzione ordinaria	1.250 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	1.250 €
- Manutenzione straordinaria	- €	- €	- €	- €	3.000 €	- €	- €	- €	- €	5.000 €	- €
- Amministrazione	500 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	500 €
Costi gestionali	€ 2.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 7.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 2.000
- Costo del personale	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- TFR	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Oneri Previdenziali	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Costo del Lavoro	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 79.864	€ 89.500	€ 89.500	€ 89.500	€ 86.500	€ 89.500	€ 89.500	€ 89.500	€ 89.500	€ 84.500	€ 79.864
- Ammortamenti materiali immobili	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Ammortamenti materiali macchinari e attrezzature	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Ammortamenti immateriali	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €
Ammortamenti e Accontonamenti	€ 79.316	€ 79.316	€ 79.316	€ 79.316	€ 79.316	€ 79.316	€ 79.316	€ 79.316	€ 79.316	€ 79.316	€ 79.316
REDDITO OPERATIVO	€ 548	€ 10.184	€ 10.184	€ 10.184	€ 7.184	€ 10.184	€ 10.184	€ 10.184	€ 10.184	€ 5.184	€ 548
- Oneri Finanziari a breve termine											
- Oneri Finanziari Mutui	- 8.752 €	- 7.066 €	- 3.829 €	- 674 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gestione finanziaria	-€ 8.751,6	-€ 7.065,9	-€ 3.828,7	-€ 674,4	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Contributi Fondo Perduto	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
REDDITO ANTEIMPOSTE	-€ 8.203	€ 3.118	€ 6.355	€ 9.510	€ 7.184	€ 10.184	€ 10.184	€ 10.184	€ 10.184	€ 5.184	€ 548
- Ires	- €	748 €	1.525 €	2.282 €	1.724 €	2.444 €	2.444 €	2.444 €	2.444 €	1.244 €	132 €
- Irap	- €	- €	101 €	353 €	287 €	407 €	407 €	407 €	407 €	207 €	22 €
REDDITO NETTO	-€ 8.203	€ 2.370	€ 4.729	€ 6.874	€ 5.172	€ 7.332	€ 7.332	€ 7.332	€ 7.332	€ 3.732	€ 395

INDICE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
STATO PATRIMONIALE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Attivo											
Cassa e Banca	64.912 €	166.306 €	116.510 €	95.628 €	108.328 €	126.262 €	141.842 €	158.262 €	174.682 €	186.019 €	194.393 €
Crediti eseguibili nell'esercizio	€ 99.786	€ 6.730	€ 2.490	€ 2.366	€ 2.366	€ 2.366	€ 2.366	€ 2.366	€ 2.366	€ 2.366	€ 1.183
- Crediti v/clienti	1.183 €	2.366 €	2.366 €	2.366 €	2.366 €	2.366 €	2.366 €	2.366 €	2.366 €	2.366 €	1.183 €
- Enti Previd. ed Assistenziali	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Erario c/acc. Imposte e Ritenute	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Erario Iva	98.603 €	4.364 €	124 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Ratei e Risconti Attivi	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Rimanenze materie prime, sussidiarie di consumo e merci	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Credit Contributi	€ 540.757	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Immobilizzazioni Materiali	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Immobili	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
1) Fabbricati	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- F.di Amm. Immobili	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Impianti Macchinari e Attrezzature	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
1) Impianti e macchinari	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2) Attrezzature industriali e commerciali	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- F.di Amm. Impianti Macch. Attrezzature	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Immobilizzazioni immateriali	€ 793.157	€ 713.841	€ 634.525	€ 555.210	€ 475.894	€ 396.578	€ 317.263	€ 237.947	€ 158.631	€ 79.316	€ 0
- Altri Costi Pluriennali	€ 872.472	€ 872.472	€ 872.472	€ 872.472	€ 872.472	€ 872.472	€ 872.472	€ 872.472	€ 872.472	€ 872.472	€ 872.472
1) Costi d'impianto e ampliamento	872.472 €	872.472 €	872.472 €	872.472 €	872.472 €	872.472 €	872.472 €	872.472 €	872.472 €	872.472 €	872.472 €
2) Ricerca& Sviluppo	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3) Altre immobilizzazioni immateriali	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- F.di Amm. Imm.ni immateriali	79.316 €	158.631 €	237.947 €	317.263 €	396.578 €	475.894 €	555.210 €	634.525 €	713.841 €	793.157 €	872.472 €
Beni in Leasing	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
TOTALE ATTIVO	€ 1.498.611	€ 886.877	€ 753.525	€ 653.203	€ 586.588	€ 525.206	€ 461.471	€ 398.575	€ 335.679	€ 267.700	€ 195.576

INDICE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
STATO PATRIMONIALE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Passivo											
Banche a breve termine	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Banche e Depositi postali	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Debiti Correnti	€ 1.182.873	€ 633.514	€ 563.415	€ 497.434	€ 425.646	€ 356.932	€ 285.864	€ 215.636	€ 145.408	€ 73.696	€ 1.178
- Fornitori	€ 480.592	€ 712	€ 712	€ 712	€ 1.322	€ 712	€ 712	€ 712	€ 712	€ 1.728	€ 356
1) Commerciali	356 €	712 €	712 €	712 €	1.322 €	712 €	712 €	712 €	712 €	1.728 €	356 €
2) Immobilizzazioni	480.236 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Impiegati c/stipendi	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Enti Previd., Assistenziali, Ritenute personale	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Erario Iva	- €	- €	- €	4.116 €	3.580 €	4.240 €	4.240 €	4.240 €	4.240 €	3.140 €	2.120 €
- Debiti tributari	- €	748 €	878 €	1.009 €	624 €	840 €	- €	- €	- €	1.400 €	1.298 €
- Ratei e Risconti Passivi	702.282 €	632.054 €	561.825 €	491.597 €	421.369 €	351.141 €	280.913 €	210.685 €	140.456 €	70.228 €	0 €
Debito a m/lungo termine	€ 323.942	€ 259.197	€ 191.215	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
' - Mutui e Finanziamenti	173.942 €	109.197 €	41.215 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
' - Finanziamento Soci	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €
- Fondo TFR	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Altri Fondi	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Capitale Netto	-€ 8.203	-€ 5.834	-€ 1.105	€ 5.769	€ 10.942	€ 18.274	€ 25.607	€ 32.939	€ 40.271	€ 44.004	€ 44.399
- Capitale Sociale	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Riserva Legale	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Altre Riserve	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
1) Riserva statutaria	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2) Altre Riserve	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3) Riserva Ammortamenti anticipati	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Utile a nuovo	- €	8.203 €	5.834 €	1.105 €	5.769 €	10.942 €	18.274 €	25.607 €	32.939 €	40.271 €	44.004 €
- Risultato di Esercizio	8.203 €	2.370 €	4.729 €	6.874 €	5.172 €	7.332 €	7.332 €	7.332 €	7.332 €	3.732 €	395 €
TOTALE PASSIVO	€ 1.498.611	€ 886.877	€ 753.525	€ 653.203	€ 586.588	€ 525.206	€ 461.471	€ 398.575	€ 335.679	€ 267.700	€ 195.576

INDICE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Reddito Operativo	548 €	10.184 €	10.184 €	10.184 €	7.184 €	10.184 €	10.184 €	10.184 €	10.184 €	5.184 €	548 €
+ Ammortamenti	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €	79.316 €
+/- Variazione Crediti Commerciale	- 1.183 €	- 1.183 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.183 €
+/- Variazione Debiti Commerciali	356 €	356 €	- €	- €	610 €	- 610 €	- €	- €	- €	1.017 €	- 1.373 €
+/- Variazione Iva	- 98.603 €	94.240 €	4.240 €	4.240 €	- 536 €	660 €	- €	- €	- €	- 1.100 €	- 1.020 €
+/- Variazione Rimanenze	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
+/- Variazione dipendenti enti previdenziali	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CASH FLOW GESTIONE CARATTERISTICA	-€ 19.567	€ 182.912	€ 93.739	€ 93.739	€ 86.574	€ 89.550	€ 89.500	€ 89.500	€ 89.500	€ 84.416	€ 78.655
+Investimenti/-Disinvestimenti	- 872.472 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
+/- Variazione Debiti Fornitori Imm.ni	480.236 €	- 480.236 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Entrata Finanziamenti m/I Termine	173.942 €	- 64.745 €	- 67.982 €	- 41.215 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Finanziamento Soci	150.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Aumento capitale Sociale	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CASH FLOW DI MEDIOL LUNGO PERIODO	-€ 68.295	-€ 544.980	-€ 67.982	-€ 41.215	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+/- Proventi /Oneri Finanziari	- 8.752 €	- 7.066 €	- 3.829 €	- 674 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
+/- Contributi	161.525 €	470.529 €	- 70.228 €	- 70.228 €	- 70.228 €	- 70.228 €	- 70.228 €	- 70.228 €	- 70.228 €	- 70.228 €	- 70.228 €
Imposte di competenza	- €	748 €	- 1.626 €	- 2.636 €	- 2.012 €	- 2.852 €	- 2.852 €	- 2.852 €	- 2.852 €	- 1.452 €	- 154 €
+/- Variazione Crediti debiti Tributarì	- €	748 €	130 €	131 €	- 1.634 €	1.464 €	- 840 €	- €	- €	- 1.400 €	102 €
- Distribuzione Utili	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CASH FLOW GESTIONE EXTRA CARATTERISTICA	€ 152.773	€ 463.463	-€ 75.554	-€ 73.407	-€ 73.873	-€ 71.615	-€ 73.920	-€ 73.080	-€ 73.080	-€ 73.080	-€ 70.280
CASH FLOW BANCA/CASSA	€ 64.912	€ 101.395	-€ 49.796	-€ 20.883	€ 12.700	€ 17.934	€ 15.580	€ 16.420	€ 16.420	€ 11.337	€ 8.375
variazione banca in sp controllo	64.912 €	101.395 €	- 49.796 €	- 20.883 €	12.700 €	17.934 €	15.580 €	16.420 €	16.420 €	11.337 €	8.375 €
saldo c/c Bancario	- €	- 0 €	- €	- €	- 0 €	- €	- 0 €	- €	- €	- €	- €
	€ 64.912	€ 166.306	€ 116.510	€ 95.628	€ 108.328	€ 126.262	€ 141.842	€ 158.262	€ 174.682	€ 186.019	€ 194.393

Periodo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso di cassa di esercizio Residuale	- 730.514 €	653.441 €	22.015 €	21.007 €	12.700 €	17.934 €	15.580 €	16.420 €	16.420 €	11.337 €	8.375 €

NUMERO ANNI VALUTAZIONE	11
TIR	5,11%

A->	1 ANNO	2 ANNI	3 ANNI	4 ANNI	5 ANNI	6 ANNI	7 ANNI	8 ANNI	9 ANNI	10 ANNI	11 ANNI
TIR (IRR)		-10,55%	-7,30%	-4,27%	-2,55%	-0,38%	1,25%	2,70%	3,93%	4,65%	5,11%

Periodo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso di cassa di esercizio Residuale	- 730.514 €	653.441 €	22.015 €	21.007 €	12.700 €	17.934 €	15.580 €	16.420 €	16.420 €	11.337 €	8.375 €
Tasso di attualizzazione (CMPC)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Valori attuali netti	- 695.728 €	592.690 €	19.017 €	17.282 €	9.951 €	13.383 €	11.072 €	11.114 €	10.584 €	6.960 €	4.897 €

NUMERO ANNI VALUTAZIONE	11
Van	1.222,391 €

Payback Period anni->	7,000
-----------------------	-------

A ->	1 ANNO	2 ANNI	3 ANNI	4 ANNI	5 ANNI	6 ANNI	7 ANNI	8 ANNI	9 ANNI	10 ANNI	11 ANNI
Payback	- 730.514 €	- 77.073 €	- 55.059 €	- 34.052 €	- 21.351 €	- 3.417 €	12.163 €	28.583 €	45.003 €	56.339 €	64.714 €

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
LLCR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso Cassa Operativo	- 19.567 €	182.912 €	93.739 €	93.739 €	86.574 €	89.550 €	89.500 €	89.500 €	89.500 €	84.416 €	78.655 €
Flusso Cassa Operativi da attualizzare	- 19.567 €	182.912 €	93.739 €	93.739 €	86.574 €	89.550 €	89.500 €	89.500 €	89.500 €	84.416 €	78.655 €
Debito Residuo Finanziamento	173.942 €	109.197 €	41.215 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 1 (*)	- 18.635 €	165.907 €	80.976 €	77.120 €	67.833 €	66.823 €	63.606 €	60.577 €	57.692 €	51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 2 (*)		165.907 €	80.976 €	77.120 €	67.833 €	66.823 €	63.606 €	60.577 €	57.692 €	51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 3 (*)			80.976 €	77.120 €	67.833 €	66.823 €	63.606 €	60.577 €	57.692 €	51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 4 (*)				77.120 €	67.833 €	66.823 €	63.606 €	60.577 €	57.692 €	51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 5 (*)					67.833 €	66.823 €	63.606 €	60.577 €	57.692 €	51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 6 (*)						66.823 €	63.606 €	60.577 €	57.692 €	51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 7 (*)							63.606 €	60.577 €	57.692 €	51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 8 (*)								60.577 €	57.692 €	51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 9 (*)									57.692 €	51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 10 (*)										51.824 €	45.988 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 11 (*)											45.988 €
VAN al periodo T	€ 718.990	€ 737.625	€ 571.718	€ 490.743	€ 413.623	€ 345.790	€ 278.967	€ 215.361	€ 154.784	€ 97.092	€ 45.268

ANNO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
LLCR	4,13	6,75	13,87	na	na	na	na	na	na	na	na

(*) attualizzati per tutti i periodi , fino all'estinzione del Finanziamento al Tasso di Interesse del Finanziamento

