

PS

h

ES

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO  
ASSEVERATO**



**A.R.S. AUDIT S.r.l.**

Società di revisione

Spett. le

Costituenda RTI

**MIRI S.r.l.**

Condominio Napoli Est

Via F. Imparato, 190

80146 Napoli

P. IVA e Cod. Fisc. 07820920630

**Asseverazione del piano economico-finanziario dell'iniziativa di "Riqualificazione ed efficientamento energetico Ente Autonomo Volturno srl (EAV) ai sensi dell'art. 278 D.P.R. n. 207/2010. e s.m.i."**

Con riferimento alla proposta di intervento da voi predisposta, vi rappresentiamo quanto segue.

Premesso che:

la MIRI S.r.l., intende presentare una proposta per l'intervento di "Riqualificazione ed efficientamento energetico Ente Autonomo Volturno S.r.l. (EAV) ai sensi dell'art. 278 D.P.R. n. 207/2010. e s.m.i. secondo le modalità indicate nella proposta medesima;

il piano economico-finanziario dell'opera, costituente parte integrante dell'offerta, è stato redatto dalla MIRI S.r.l., e verificato dalla A.R.S. AUDIT S.r.l., a seguito dell'incarico conferitole, al fine di rilasciare la relativa asseverazione;

nello svolgimento dell'attività di verifica del piano economico-finanziario dell'opera, la A.R.S. AUDIT Srl si è basata sulla documentazione e sui dati forniti dalla MIRI S.r.l., presupponendo la loro veridicità;

la MIRI S.r.l., si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e la congruità dei dati forniti nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla A.R.S. AUDIT Srl ai fini della redazione del presente documento.

La A.R.S. AUDIT Srl ha svolto l'esame secondo le procedure internazionali dell'IFAC - International Federation of Accountants previste per tali tipi di incarico.

Ciò premesso la A.R.S. AUDIT Srl ha valutato la proposta ed in particolare:

1. i presupposti tecnico-economici;
2. l'attendibilità delle previsioni;
3. il piano finanziario;
4. il tempo massimo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
5. la durata prevista della concessione;
6. la struttura finanziaria dell'operazione, comprensiva dell'analisi dei profili di bancabilità dell'operazione in relazione al debito indicato nel piano economico-finanziario;
7. la capacità del progetto di ripagare i debiti finanziari;
8. i costi, ricavi e conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

**A.R.S. Audit Srl**  
**L'Amministratore**



**A.R.S. AUDIT S.r.l.**

Società di revisione

*E' stata inoltre verificata la congruenza dei dati contenuti nel piano economico finanziario con la bozza di convenzione.*

*Alla luce di tali valutazioni la A.R.S. AUDIT Srl in persona del legale rappresentante assevera, il piano economico-finanziario (allegate pagg 31 timbrate e firmate) sulla base: della durata della concessione, dei tempi previsti per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della struttura finanziaria dell'iniziativa, dei costi e ricavi, e dei conseguenti flussi di cassa previsti.*

*La presente asseverazione è resa alla vostra società con l'espresso avvertimento che la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta, di competenza della Pubblica Amministrazione.*

*Napoli, 8 giugno 2016*

**A.R.S. Audit Srl**  
**L'Amministratore**



**“RIQUALIFICAZIONE ED  
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO  
ENTE AUTONOMO VOLTURNO Srl  
(EAV)  
(art. 278 del d.P.R. n. 207/2010)”**

**Piano economico finanziario**

**Proponente**

*MIRI SRL*



MIRI Srl  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Luciani

A.R.S. Audit Srl  
L'Amministratore  


## 1. Executive summary

Il presente elaborato ha per oggetto l'illustrazione dei principali elementi di input utilizzati per l'elaborazione del Piano Economico Finanziario ("P\_E\_F\_") relativo al progetto per "riqualificazione ed efficientamento energetico Ente Autonomo Volturno Srl ai sensi dell'art. 278 del d.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. ".

Il Piano Economico Finanziario, quale parte integrante di una più ampia documentazione costituente la proposta, è stato redatto dalla MIRI SRL.

La concessione riguarderà:

- A. **Servizio efficientamento energetico:** tale servizio include le seguenti attività:
- Redazione del progetto esecutivo conforme allo studio di fattibilità relativo ai lavori da realizzare sugli impianti di illuminazione ai fini del miglioramento dell'efficienza energetica;
  - Efficientamento energetico degli impianti di illuminazione degli uffici, officine, stazioni, pertinenze e gallerie ferroviarie aziendali, attraverso la realizzazione degli interventi previsti dal relativo studio di fattibilità e dal successivo progetto esecutivo;
  - Attività di Energy Management.
- B. **Servizio fotovoltaico:** tale servizio include le seguenti attività:
- Redazione del progetto esecutivo in conformità allo studio di fattibilità per la realizzazione e gestione degli impianti fotovoltaici;
  - Realizzazione e messa in produzione degli impianti fotovoltaici previsti dal relativo studio di fattibilità e dal successivo progetto esecutivo.
- C. **Servizio di manutenzione e gestione:** tale servizio include le seguenti attività:
- Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di illuminazione;
  - Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti fotovoltaici;
  - Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici BT;
  - Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici MT comprese le cabine di trasformazione (con l'esclusione delle Sottostazioni Elettriche di conversione per la trazione elettrica).
- D. **Servizio Energia:** tale servizio include l'approvvigionamento e fornitura dell'energia elettrica consumata dall'Eav compresa quella per la trazione elettrica ferroviaria (72 GWh/anno).

La metodologia utilizzata per la valutazione di sostenibilità economica – finanziaria è quella tipica della valutazione di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria degli investimenti imprenditoriali, basata sulla Unlevered Discounted Cash Flow Analysis, con l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi previsti per l'intera durata della Concessione, al netto delle imposte sul reddito operativo.

Sono stati elaborati i principali indicatori della performance economico-finanziaria:

- Il Valore Attuale Netto, che rappresenta la somma algebrica di tutti i flussi di cassa del progetto attualizzati ad un tasso di sconto: WACC. Il tasso di sconto esprime in termini di unità monetarie attuali, il valore creato o distrutto dal progetto; ne consegue che se il VAN risulta maggiore di zero il rendimento atteso dall'operazione si dimostra superiore al tasso di attualizzazione,



viceversa se il VAN risulta negativo;

- il Tasso Interno di Rendimento, che è quel tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto e che quindi esprime il tasso di rendimento effettivo dell'investimento;
- il Payback period, che rappresenta il numero di anni necessari per il recupero dell'investimento iniziale effettuato.

Sono di seguito descritte, nel dettaglio, tutte le assumptions recepite nel Piano economico-finanziario, i costi di investimento necessari per la loro realizzazione compresa anche la progettazione esecutiva, gli elementi gestionali di costo e di ricavo previsti sulla base dei servizi da corrispondere, nonché le ipotesi relative alla struttura finanziaria dell'operazione.

## *2. Assunzioni del Business Plan e presupposti alla base dell'equilibrio economico finanziario*

Di seguito si presentano le analisi e le stime assunte per la redazione del piano economico finanziario con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- \_ Presupposti alla base dell'equilibrio economico finanziario
- \_ Costi di realizzazione
- \_ Cronoprogramma
- \_ Stima dei ricavi di gestione
- \_ Stima dei costi di gestione
- \_ Fonti di finanziamento

Si precisa che gli importi di seguito riportati nell'ambito dell'elaborazione dei prospetti economico finanziari allegati sono stati arrotondati all'unità di euro.

Le caratteristiche principali del progetto sono le seguenti:

- Costo dell'investimento pari ad € 15.257.929 al netto IVA, € 17.185.435 comprensivo IVA;
- Durata della concessione: anni 14 decorrenti dalla stipula della convenzione stimata presumibilmente nel gennaio 2017 sino al 31/12/2030;
- Tempo di realizzazione delle opere a farsi 12 mesi.

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni P. P. 

**A.R.S./Audit Srl**  
L'Amministratore  


### 3. Costi di realizzazione

Il costo dell'investimento è pari pari ad € 15.257.929 al netto IVA, € 17.185.435 comprensivo IVA.

Il dettaglio delle voci di spesa è indicato in **Allegato a - Dati di Input del modello**.

Gli interventi da realizzare, che al termine della concessione costituiranno opere che rientreranno nella proprietà dell'Ente Concedente, sono stati considerati immobilizzi ed il loro ammortamento è stato rilevato secondo il principio dell'ammortamento finanziario desunto dalla disciplina di cui all'art. 104 DPR n. 917/86 in tema di beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione.

Le spese per la presentazione della proposta ammontano ad € 372.145

Tutti i valori riportati nel presente documento sono stati arrotondati all'unità di euro.

### 4. Cronoprogramma di realizzazione dell'investimento

Il tempo delle progettazioni relative al miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti elettrici, dei vari siti e pertinenze Eav è di 30 giorni.

Il tempo di realizzazione degli interventi sulla rete di illuminazione è di 12 mesi.

Il tempo delle progettazioni relative agli impianti fotovoltaici ubicati nei vari siti e pertinenze aziendali, EAV è di 30 giorni.

Il tempo di realizzazione e messa in servizio degli impianti fotovoltaici è di 12 mesi.

Il cronoprogramma in valore è riportato nell'**Allegato b**. Nei prospetti che seguono si è ipotizzato che i primi tre mesi della prima annualità dopo la firma della concessione sia destinata alle attività preliminari (progettazione 30 giorni, approvazione e validazione del progetto si è stimato presumibilmente un tempo di 60 giorni), mentre l'inizio dei lavori decorra dal quarto mese. Pertanto i 12 mesi di realizzazione degli impianti fotovoltaici e dell'intervento di efficienza energetica nei prospetti è spalmato in due annualità.

### 5. Ricavi di gestione

Il concessionario erogherà i servizi di seguito elencati:

1. **Servizio di Efficientamento energetico:** esso ha per oggetto tutte le attività finalizzate alla progettazione e realizzazione degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti di illuminazione, in uso al Concedente, individuati nello studio di fattibilità. Scopo primario è il conseguimento di risparmi energetici e economici, nonché la riduzione delle emissioni inquinanti;
2. **Il Servizio fotovoltaico:** esso ha per oggetto tutte le attività finalizzate alla progettazione e realizzazione degli impianti fotovoltaici sugli edifici, in uso al Concedente, individuati nello studio di fattibilità e nel progetto esecutivo. Scopo primario è il conseguimento di risparmi energetici e economici, nonché la riduzione delle emissioni inquinanti.
3. **Il Servizio di manutenzione e gestione:** esso ha per oggetto le seguenti attività:
  - a. Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di illuminazione;
  - b. Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti fotovoltaici;
  - c. Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici BT;



- d. Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici MT comprese le cabine di trasformazione (con l'esclusione delle Sottostazioni Elettriche di conversione per la trazione elettrica).
1. **Servizio energia:** il Concessionario provvede all'approvvigionamento e alla fornitura dell'energia elettrica consumata dal Concedente (compresa quella per la trazione elettrica ferroviaria) stimata in circa 72 GWh/anno. Il quantitativo massimo annuale di energia (espresso in GWh) che il Concessionario si impegna a fornire al Concedente secondo le regolamentazione della presente convenzione è così stabilito:
- A.  $E_{tr} \leq 53,5$  GWh  
dove  $E_{tr}$  rappresenta il quantitativo annuale di energia fornito per la trazione elettrica ferroviaria (espresso in GWh).
  - B.  $E_{au} \leq 18,5$  GWh  
dove  $E_{au}$  rappresenta il quantitativo annuale di energia fornito per gli altri usi diversi dalla trazione elettrica ferroviaria (espresso in GWh).

I Servizi saranno remunerati attraverso il pagamento di un canone annuo totale "C" definito dalla seguente formula:

$$C = CM + CE_1$$

dove

- C è il canone annuo totale dei Servizi;
- CM è il canone annuo del Servizio di manutenzione e gestione;
- $CE_1$  è il canone relativo al primo anno del Servizio Energia (fornitura).

$CE_1$  è stato quantificato pari ad € 11.880.000 ottenuto dal prodotto di 0,165 € a Kwh per il numero di Kwh massimi forniti pari a 72.000.000.

Il canone annuo CE del Servizio Energia verrà aggiornato annualmente attraverso la seguente formula:

$$CE_i = CE_{i-1} * I$$

dove:

$CE_i$  rappresenta il canone relativo all'icesimo anno del Servizio Energia;

$CE_{i-1}$  rappresenta il canone relativo all'anno i-1 del Servizio Energia;

I rappresenta un indice di variazione del canone così come esplicitato nello schema di convenzione facente parte della proposta. Tale valore è stato annualmente stimato pari al 3,56%, valore ottenuto da una media degli ultimi 5 anni delle variazioni del costo dell'energia. (Fonte: Autorità per l'energia elettrica- dati 2011-2015)

La prima revisione prezzi verrà fatta all'inizio della seconda annualità successiva alla stipula della Convenzione.

Il canone annuo relativo al Servizio di manutenzione e gestione è funzione delle attività previste e dettagliate nel Piano Gestionale del Servizio integrato per servizi di efficientamento energetico e nel Piano di manutenzione allegato al progetto esecutivo.

I valori saranno indicizzati applicando l'aggiornamento del canone in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente. Tale valore è stato stimato pari all'1,6% annuo (media dell'indice ISTAT degli ultimi 10 anni: Fonte ISTAT).

La prima revisione prezzi verrà fatta all'inizio della seconda annualità successiva alla stipula della Convenzione.

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Paoletti

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Paoletti



Per la prima annualità tale valore è stato stimato pari a 2.069.000 , nelle annualità successive tale valore subisce variazioni funzionali alle attività espletate.

Pertanto per la prima annualità il canone complessivo ammonta ad € 13.949.000.  
Il dettaglio dei singoli canoni per anno è riportato in **Allegato d.**

Ad integrazione dei proventi sopra descritti per le annualità 2019-2023 è stato previsto un introito di € 40.840 annui per Certificati bianchi ottenuti per gli impianti fotovoltaici.

## **6. Costi di gestione**

Sono stati stimati i seguenti costi di gestione.

### **1. Oneri diversi di gestione**

E' stato stimato un importo annuo di € 91.043 di cui 61.043 per polizze per gli impianti fotovoltaici ed € 30.000 per polizze richieste dalla normativa di riferimento;

### **2. Consulenze e varie**

E' stato stimato un importo annuo al netto IVA di € 10.000 per spese di consulenza contabile, fiscale e varie;

### **3. Costo energia**

E' stato stimato un costo energia per la prima annualità pari ad € 11.217.600 al netto IVA ottenuto considerando un costo di acquisto dei 72.000.000 Kwh da fornire di € 0,156 a Kwh. Nelle annualità successive alla prima tale costo di fornitura per gli interventi effettuati diventa pari ad € 8.907.557 annui al netto IVA. Tale stima è stata ottenuta considerando un prezzo di acquisto di € 0,156 a Kwh per un consumo di 57.173.022 Kwh. Il costo di fornitura nei prospetti economico finanziari è stato annualmente incrementato nella misura del 3,56% . ( Fonte: Autorità per l'energia elettrica- dati 2011-2015).

### **4. Costi di manutenzione**

I costi di utilizzazione e manutenzione sono stati stimati considerando:

1. le risorse necessarie alla manutenzione ordinaria degli impianti energetici elettrici nel corso dell'intero periodo di concessione. (n.20 tecnici dal 1° anno, n. 17 tecnici dal 2° anno al 5° anno, n. 13 tecnici dal 6° al 8° anno e n. 5 tecnici dal 9° anno fino al 2030)
2. le risorse necessarie alla manutenzione straordinaria a seguito degli interventi di efficientamento. (n. 3 tecnici dal 2° anno fino al 2030)
3. il personale del team operativo per la gestione e il coordinamento dell' HELPDESK. (n.2 tecnici per l'intero periodo di concessione)
4. il personale impiegato nel presidio di manutenzione correttiva per garantire in ogni momento l'intervento di riparazione a guasto entro i termini stabiliti contrattualmente (n.2 tecnici per l'intero periodo di concessione)
5. il responsabile operativo di cantiere di manutenzione (n.1 tecnico specializzato)

6. il team dell' energy management per l'intera gestione contrattuale dell'appalto
7. i costi di gestione operativa per l'esecuzione delle attività manutentive ordinarie e straordinarie che prevedono in particolare:
  1. attrezzature idonee per gli interventi
  2. mezzi d'opera
  3. veicoli a servizio delle squadre di intervento
  4. DPI specialistici per interventi di manutenzione correttiva
  5. Formazioni periodiche per aggiornamenti normativi e tecnici al personale impiegato nella manutenzione
8. la fornitura dei materiali di ricambio per la corretta manutenzione degli impianti energetici elettrici

Nei prospetti di conto economico le voci di spesa da 1 a 5 sono state inserite come costi del personale, quelle da 6 a 8 nella voce costi di manutenzione. E' da precisare quindi che la somma di tutte e due le macrovoci costituisce i costi di manutenzione.

Le voci di spesa sono poi state annualmente incrementate secondo i criteri esposti in **Allegato c**.

Di tale voce di spesa il 15% è da imputare agli impianti fotovoltaici e l'85% agli impianti elettrici di illuminazione.

Il dettaglio dei costi per anno è riportato in **Allegato d**.

## **7. Ulteriori ipotesi operative**

### ➤ Ammortamenti

Le opere da detenere in gestione che rientreranno nella disponibilità del Concedente al termine della concessione, sono state considerati immobilizzi ed il loro ammortamento è stato rilevato secondo il principio dell'ammortamento finanziario desunto dalla disciplina di cui all'art. 104 DPR n. 917/86 in tema di beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione. Il valore residuo dell'investimento al termine della concessione è pari a zero. In allegato è riportato il dettaglio degli immobilizzi ed il piano di ammortamento con la quantificazione del valore residuo per ogni anno ed al termine della concessione.

### ➤ IRES ed IRAP

L'aliquota IRES applicata è quella ordinaria del 24% stimata costante nell'arco temporale di valutazione anche se è da ritenere che nello stesso periodo la stessa subirà variazioni apprezzabili. L'aliquota IRAP è quella del 5,27%. Non si è tenuto conto in sede di calcolo di eventuali deduzioni previste dalla normativa di riferimento;

### ➤ IVA

Sui canoni è stata prevista l'applicazione dello split payment; i costi di gestione scontano l'aliquota ordinaria del 22%;

### ➤ E' stata ipotizzata la distribuzione degli utili nella misura riportata nel rendiconto finanziario;

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Edone

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore

*Luigi Rubeau*



## 8. Fonti di finanziamento

Il fabbisogno per l'investimento si stima trovi copertura attraverso apporti di mezzi propri per € 5.020.000 e un finanziamento di progetto di € 12.000.000. Il tasso di interesse stimato è pari al 5,5% quantificato con l'euribor a sei mesi. La durata del finanziamento è di dieci anni più due di preammortamento con rate semestrali.

E' stata prevista un'imposta sostitutiva su mutuo e commissioni per un importo pari all'1,5% della somma erogata.

Il piano di ammortamento e la tempistica di erogazione delle somme sono riportate in **Allegato f**.

## 9. Indicatori

Al fine della valutazione della convenienza economica del progetto sono stati utilizzati gli indicatori che seguono riepilogati in **Allegato m**:

- **Tasso Interno di Rendimento ("TIR") del flusso di Cassa del Progetto**

Il TIR del Progetto, che esprime, in media, il tasso di rendimento dei flussi di cassa dell'investimento, risulta essere pari al 14,9% dopo le imposte.

- **Valore Attuale Netto (VAN) del flusso di Cassa del Progetto**

Il VAN del Progetto (post tax), evidenzia valori positivi, € 11.859.772,11, a testimonianza che il Progetto consente un incremento del valore dell'investimento iniziale, indipendentemente dalla struttura finanziaria adottata (dal momento che esclude i flussi finanziari connessi alla raccolta ed al rimborso del debito).

Il VAN del progetto è calcolato ad un tasso di sconto del 5,02%, rappresentativo del costo medio ponderato del capitale (WACC), calcolato come media ponderata tra il costo del debito (costo dei finanziamenti bancari pari al 5,5) ed il costo del capitale (stimato con il metodo CAPM e fatto pari al 7,04%).

- **Tasso Interno di Rendimento ("TIR") degli Azionisti**

Il TIR per gli azionisti risulta essere pari al 21,2%. Il rendimento degli azionisti rappresenta la redditività che gli azionisti riusciranno ad ottenere dal capitale proprio investito nel progetto.

- **PAY back period attualizzato**

Indica il tempo in cui i flussi di cassa in entrata attualizzati eguagliano quelli in uscita. Esso è pari ad anni 7.

Ai fini della valutazione della capacità di rimborso dei finanziamenti, sono stati utilizzati i seguenti indicatori di copertura del servizio del debito.

- **Debt Service Cover Ratio ("DSCR")**

E' dato dal rapporto tra il flusso di Cassa disponibile per il Servizio del Debito ed il Servizio del Debito di periodo (comprensivo della quota capitale e della quota interessi. Esso costituisce una misura della capacità dei flussi di cassa operativi, al netto delle imposte di periodo, di coprire gli impegni finanziari.

Il progetto presenta un DSCR minimo pari a 1,51 e un DSCR medio pari a 2,06.

Per vedere il dettaglio per anno si veda l'**Allegato m**.

- **Loan Life Cover Ratio ("LLCR")**

  
MIRI Srl  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Leone

A.R.S. Audit Srl  
L'Amministratore  


E' calcolato, per ciascun periodo, come rapporto tra il valore attuale della somma dei Flussi di Cassa disponibili per il Servizio del Debito riferito alla durata del finanziamento ed il valore residuo della Linea Base.

Il modello indica un LLCR minimo pari a 2,01 e un LLCR medio pari a 2,31.

Per il calcolo degli indicatori di redditività i flussi di cassa sono stati depurati dal beneficio fiscale degli oneri finanziari. Per la stima di tali flussi si veda **Allegato m**.

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Paoletti



**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Roberto





# **PROSPETTI DI PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Paoletti

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore

*Allegato a- Input del modello*

Di seguito il quadro economico dell'investimento

Si precisa che in seguito per l'elaborazione dei prospetti economico finanziari gli import sopra indicati sono stati arrotondati all'unità di euro.

| <b>PROGRAMMA D'INVESTIMENTO</b>   | <b>Importo</b>    | <b>% IVA</b> | <b>Importo complessivo IVA</b> |
|---|-------------------|--------------|--------------------------------|
| Imprevisti  | 55.896            | 22%          | 68.193                         |
| Spese tecniche  | 306.302           | 22%          | 373.688                        |
| Spese per la presentazione della proposta   | 372.145           | 22%          | 454.017                        |
| Spese varie per allacciamenti, pratiche GSE, pratiche distributore elettrico e autorizzazione | 113.268           | 22%          | 138.187                        |
| Costi realizzazione impianto fotovoltaico   | 6.707.156         | 10%          | 7.377.872                      |
| Costo realizzazione intervento di relamping   | 5.203.162         | 10%          | 5.723.478                      |
| Energy Management System  | 2.500.000         | 22%          | 3.050.000                      |
| <b>Totale</b>   | <b>15.257.929</b> |              | <b>17.185.435</b>              |

La voce spese tecniche include:

| <b>DETTAGLIO SPESE TECNICHE</b>      | <b>Importo</b> |
|--------------------------------------|----------------|
| Spese tecniche impianto fotovoltaico | 172.523        |
| Spese tecniche relamping             | 133.779        |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>306.302</b> |

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Pizzini

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Pizzini





La voce imprevisti include:

| DETTAGLIO IMPREVISTI               | Importo          |
|------------------------------------|------------------|
| Imprevisti fotovoltaico            | 7.299,00         |
| Imprevisti intervento di relamping | 48.597,00        |
| <b>Totale</b>                      | <b>55.896,00</b> |

MIRI Srl  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Raponi

A.R.S. Audit Srl  
L'Amministratore

Ing. Raponi

*Allegato b – Schema di ripartizione temporale dell'investimento e dell'utilizzo delle fonti di copertura*

Di seguito si riporta il cronoprogramma valorizzato dei lavori.

| <b>CRONOPROGRAMMA D'INVESTIMENTO</b>  | <b>1° ANNO</b>    | <b>2° ANNO</b>   |
|---|-------------------|------------------|
| Imprevisti  | 43.747            | 12.149           |
| Spese tecniche  | 272.857           | 33.445           |
| Spese per la presentazione della proposta   | 372.145           | -                |
| Spese varie per allacciamenti, pratiche GSE, pratiche distributore elettrico e autorizzazione | 113.268           | -                |
| Costi realizzazione impianto fotovoltaico   | 5.030.367         | 1.676.789        |
| Costo realizzazione intervento di relamping   | 3.902.372         | 1.300.790        |
| Energy Management System  | 1.875.000         | 625.000          |
| <b>Totale</b>   | <b>11.609.756</b> | <b>3.648.173</b> |

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni P. 

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore  


## *Allegato c – Criteri di adeguamento dei costi e ricavi.*

I ricavi e costi di gestione sono stati annualmente incrementati secondo i seguenti criteri:

- Canone per manutenzione è stato annualmente incrementato, a partire dall'inizio del secondo anno dalla firma della concessione nella misura presunta dell'indice ISTAT stimato presumibilmente pari al 1,6% annuo (Tale valore è pari al alla media degli ultimi 10 anni del valore dell'indice ISTAT);
- Il Canone per servizio di fornitura energia è stato annualmente incrementato, a partire dall'inizio del secondo anno dalla firma della concessione nella misura presunta del 3,56%, valore ottenuto da una media degli ultimi 5 anni delle variazioni del costo dell'energia. (Fonte: Autorità per l'energia elettrica- dati 2011-2015). Il criterio annuo di adeguamento è stato precedentemente ampiamente descritto;
- Il costo per la fornitura di energia elettrica è stato annualmente incrementato, a partire dall'inizio del secondo anno dalla firma della concessione nella misura presunta del 3,56%, valore ottenuto da una media degli ultimi 5 anni delle variazioni del costo dell'energia. (Fonte: Autorità per l'energia elettrica- dati 2011-2015);
- Gli altri costi di gestione sono stati annualmente incrementato, a partire dall'inizio del secondo anno dalla firma della concessione nella misura presunta dell'indice ISTAT stimato presumibilmente pari al 1,6% annuo (Tale valore è pari al alla media degli ultimi 10 anni del valore dell'indice ISTAT).

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Leone

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore

Ing. Rocco




## Allegato d – Determinazione del margine operativo lordo

Di seguito il dettaglio dei canoni corrisposti dal Concedente al Concessionario per ogni annualità.

Si riporta sia il prospetto al netto degli adeguamenti annui all'indice ISTAT ed alle variazioni del costo dell'energia che il prospetto dei canoni al lordo degli stessi.

| PROSPETTO CANONI AL NETTO ADEGUAMENTI | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Canone servizio manutenzione          | 2.069.000  | 2.069.000  | 2.069.000  | 2.069.000  | 2.069.000  | 1.769.000  | 2.012.750  | 2.012.750  | 1.412.750  | 1.412.750  | 1.412.750  | 1.412.750  | 1.412.750  | 1.412.750  |
| Canone servizio energia               | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 | 11.880.000 |
| TOTALE                                | 13.949.000 | 13.949.000 | 13.949.000 | 13.949.000 | 13.949.000 | 13.649.000 | 13.892.750 | 13.892.750 | 13.292.750 | 13.292.750 | 13.292.750 | 13.292.750 | 13.292.750 | 13.292.750 |

| PROSPETTO CANONI AL LORDO ADEGUAMENTI | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Canone servizio manutenzione          | 2.069.000  | 2.102.104  | 2.135.738  | 2.169.910  | 2.204.629  | 1.915.122  | 2.213.870  | 2.249.292  | 1.604.039  | 1.629.704  | 1.655.779  | 1.682.271  | 1.709.187  | 1.736.514  |
| Canone servizio energia               | 11.880.000 | 12.302.928 | 12.740.912 | 13.194.489 | 13.664.213 | 14.150.658 | 14.654.422 | 15.176.119 | 15.716.389 | 16.275.893 | 16.855.314 | 17.455.364 | 18.076.775 | 18.720.308 |
| TOTALE                                | 13.949.000 | 14.405.032 | 14.876.650 | 15.364.399 | 15.868.842 | 16.065.780 | 16.868.292 | 17.425.411 | 17.320.428 | 17.905.597 | 18.511.093 | 19.137.635 | 19.785.962 | 20.456.842 |

  
A.R.S. Audit Srl  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Leone

Di seguito il dettaglio dei costi di manutenzione senza adeguamento all'inflazione.

| ATTIVITA' MANUTENTIVE  | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| MANUTENZIONE ORDINARIA   | 1.020.000        | 867.000          | 867.000          | 867.000          | 867.000          | 663.000          | 663.000          |
| MAN. STRAORDINARIA   | -                | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 153.000          |
| TERMINALE OPERATIVO-PRESIDIO "HELPDESK"  | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          |
| PRESIDIO MAN. CORRETTIVA   | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          |
| RESPONSABILE CANTIERE  | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           |
| MATERIALI DI RICAMBIO PER MANUTENZIONE ORDINARIA E A GUASTO (LAMPADE + COMPONENTI ELETTRICI) | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 122.400          | 366.150          |
| TEAM ENERGY MANAGEMENT   | 212.500          | 212.500          | 212.500          | 212.500          | 212.500          | 212.500          | 212.500          |
| COSTI DI GESTIONE MANUTENZIONE   | 127.400          | 127.400          | 127.400          | 127.400          | 127.400          | 107.000          | 107.000          |
| <b>TOTALE</b>  | <b>1.766.900</b> | <b>1.766.900</b> | <b>1.766.900</b> | <b>1.766.900</b> | <b>1.766.900</b> | <b>1.511.900</b> | <b>1.755.650</b> |

| ATTIVITA' MANUTENTIVE  | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| MANUTENZIONE ORDINARIA   | 663.000          | 255.000          | 255.000          | 255.000          | 255.000          | 255.000          | 255.000          |
| MAN. STRAORDINARIA   | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 153.000          | 153.000          |
| TERMINALE OPERATIVO-PRESIDIO "HELPDESK"  | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          |
| PRESIDIO MAN. CORRETTIVA   | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          | 102.000          |
| RESPONSABILE CANTIERE  | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           |
| MATERIALI DI RICAMBIO PER MANUTENZIONE ORDINARIA E A GUASTO (LAMPADE + COMPONENTI ELETTRICI) | 366.150          | 304.950          | 304.950          | 304.950          | 304.950          | 304.950          | 304.950          |
| TEAM ENERGY MANAGEMENT   | 212.500          | 212.500          | 212.500          | 212.500          | 212.500          | 212.500          | 212.500          |
| COSTI DI GESTIONE MANUTENZIONE   | 107.000          | 66.200           | 66.200           | 66.200           | 66.200           | 66.200           | 66.200           |
| <b>TOTALE</b>  | <b>1.755.650</b> | <b>1.245.650</b> | <b>1.245.650</b> | <b>1.245.650</b> | <b>1.245.650</b> | <b>1.245.650</b> | <b>1.245.650</b> |

  
**MIRI Srl**  
 L'Amministratore  
 Ing. Giovanni P...

  
**A.R.S. Audit Srl**  
 L'Amministratore  
 Ing. P...





# Allegato e – Immobilizzazioni

| PROGRAMMA D'INVESTIMENTO  | Importo           | % IVA | Importo comprensivo IVA |
|---|-------------------|-------|-------------------------|
| Imprevisti  | 55.896            | 22%   | 68.193                  |
| Spese tecniche  | 306.302           | 22%   | 373.688                 |
| Spese per la presentazione della proposta   | 372.145           | 22%   | 454.017                 |
| Spese varie per allacciamenti, pratiche GSE, pratiche distributore elettrico e autorizzazione | 113.268           | 22%   | 138.187                 |
| Costi realizzazione impianto fotovoltaico   | 6.707.156         | 10%   | 7.377.872               |
| Costo realizzazione intervento di relamping   | 5.203.162         | 10%   | 5.723.478               |
| Energy Management System  | 2.500.000         | 22%   | 3.050.000               |
| <b>Totale</b>   | <b>15.257.929</b> |       | <b>17.185.435</b>       |

Di seguito il piano di ammortamento con l'evidenziazione del valore residuo al termine della concessione.

## VALORE DEI BENI

|  | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
|  | 11.609.756 | 15.257.929 | 15.257.929 | 15.257.929 | 15.257.929 |

## QUOTA DI AMMORTAMENTO

|   | 2017 | 2018    | 2019      | 2020      | 2021      |
|---|------|---------|-----------|-----------|-----------|
| - | -    | 897.525 | 1.196.700 | 1.196.700 | 1.196.700 |

## FONDO

|   | 2017 | 2018    | 2019      | 2020      | 2021      |
|---|------|---------|-----------|-----------|-----------|
| - | -    | 897.525 | 2.094.225 | 3.290.925 | 4.487.625 |

## VALORE RESIDUO

|            | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 11.609.756 | 11.609.756 | 14.360.404 | 13.163.704 | 11.967.004 | 10.770.304 |

MIRI Srl  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni P. ...

A.R.S. Audit Srl  
L'Amministratore  
Ing. ...



VALORE DEI BENI

| 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 15.257.929 | 15.257.929 | 15.257.929 | 15.257.929 | 15.257.929 |

QUOTA DI AMMORTAMENTO

| 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| 615.227 | 696.941 | 696.941 | 696.941 | 696.941 |

FONDO

| 2022      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026       |
|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 5.684.325 | 6.881.025 | 8.077.725 | 9.274.425 | 10.471.125 |

VALORE RESIDUO

| 2022      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 9.573.604 | 8.376.904 | 7.180.204 | 5.983.504 | 4.786.804 |

VALORE DEI BENI

| 2027       | 2028       | 2029       | 2030       |
|------------|------------|------------|------------|
| 15.257.929 | 15.257.929 | 15.257.929 | 15.257.929 |

QUOTA DI AMMORTAMENTO

| 2027      | 2028      | 2029      | 2030      |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1.196.700 | 1.196.700 | 1.196.700 | 1.196.704 |

FONDO

| 2027       | 2028       | 2029       | 2030       |
|------------|------------|------------|------------|
| 11.667.825 | 12.864.525 | 14.061.225 | 15.257.929 |

VALORE RESIDUO

| 2027      | 2028      | 2029      | 2030 |
|-----------|-----------|-----------|------|
| 3.590.104 | 2.393.404 | 1.196.704 | -    |

MIRI S.p.A.  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Paone

A.R.S. Audit Srl  
L'Amministratore  
Ing. Ruffini



## Allegato f – Gestione finanziaria

Di seguito il prospetto della tipologia di fonti a copertura del fabbisogno finanziario e la tempistica di conferimento. Segue il piano di ammortamento del finanziamento.

| Fonti finanziarie                                      | 1° ANNO           |
|--|-------------------|
| capitale sociale                                       | 20.000            |
| conferimento soci in c/futuro aumento capitale sociale | 5.000.000         |
| finanziamenti a m/l termine                            | 12.000.000        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>17.020.000</b> |

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>CAPITALE FINANZIATO</b> | <b>12.000.000</b> |
| <b>TASSO DI INTERESSE</b>  | <b>5,50%</b>      |
| <b>DURATA</b>              | <b>12</b>         |

|                | 2017       | 2018       | 2019       | 2020      | 2021      | 2022      |
|----------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Quota capitale |            |            | 1.200.000  | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.200.000 |
| Interessi      | 660.000    | 660.000    | 660.000    | 594.000   | 528.000   | 462.000   |
| Debito residuo | 12.000.000 | 12.000.000 | 10.800.000 | 9.600.000 | 8.400.000 | 7.200.000 |

|                | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Quota capitale | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.200.000 |
| Interessi      | 396.000   | 330.000   | 264.000   | 198.000   | 132.000   | 66.000    |
| Debito residuo | 6.000.000 | 4.800.000 | 3.600.000 | 2.400.000 | 1.200.000 | -         |

## Allegato g – Calcolo delle imposte sul reddito

Le imposte sono state calcolate secondo le aliquote vigenti:


- IRES 24% a decorrere dal 2017;
- IRAP in quanto trattasi di società concessionaria pari al 5,27%

La base imponibile per l'IRES è costituita dal risultato della gestione caratteristica, gestione finanziaria e straordinaria; mentre per l'IRAP la base imponibile è costituita dal Margine operativo netto al quale è sommato il costo del personale, e imposta sostitutiva sul mutuo e commissioni. Non si tiene conto in tale sede di eventuali deduzioni.

Il pagamento delle imposte viene effettuato con il meccanismo degli acconti. Di seguito il prospetto delle imposte e del calcolo dei pagamenti.

| Imposte | 2.017   | 2.018   | 2.019   | 2.020   | 2.021   | 2.022     | 2.023     |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| IRAP    | 112.644 | 193.904 | 187.329 | 194.593 | 202.092 | 195.625   | 203.387   |
| IRES    | 5.630   | 414.003 | 379.087 | 422.962 | 467.818 | 501.999   | 548.739   |
| TOTALE  | 118.274 | 607.907 | 566.416 | 617.555 | 669.910 | 697.624   | 752.126   |
| Imposte | 2.024   | 2.025   | 2.026   | 2.027   | 2.028   | 2.029     | 2.030     |
| IRAP    | 209.250 | 187.732 | 195.806 | 204.154 | 212.786 | 221.711   | 230.939   |
| IRES    | 586.764 | 611.192 | 660.917 | 711.844 | 764.014 | 817.471   | 856.421   |
| TOTALE  | 796.014 | 798.924 | 856.723 | 915.998 | 976.800 | 1.039.182 | 1.087.360 |

  
**MIRI Srl**  
 L'Amministratore  
 Ing. Giovanni Leone

  
**A.R.S. Audit Srl**  
 L'Amministratore  
 Ing. Riccardo...





| Pagamenti Imposte  | 2.017   | 2.018   | 2.019     | 2.020   | 2.021   | 2.022   | 2.023   |
|--------------------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| Debiti finali      | 118.274 | 489.633 | -         | 51.139  | 52.355  | 27.714  | 54.502  |
| Debiti iniziali    | -       | 118.274 | 489.633   | -       | 51.139  | 52.355  | 27.714  |
| Acconto            | -       | 118.274 | 607.907   | 566.416 | 617.555 | 669.910 | 697.624 |
| Crediti iniziali   | -       | -       | -         | 41.491  | -       | -       | -       |
| Crediti finali     | -       | -       | 41.491    | -       | -       | -       | -       |
| Debito/credito     | -       | 236.548 | 1.097.540 | 524.925 | 668.694 | 722.265 | 725.338 |
| Uscita per imposte | -       | 236.548 | 1.097.540 | 524.925 | 668.694 | 722.265 | 725.338 |
| Crediti tributari  | -       | -       | 41.491    | -       | -       | -       | -       |

| Pagamenti Imposte  | 2.024   | 2.025   | 2.026   | 2.027   | 2.028   | 2.029     | 2.030     |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| Debiti finali      | 43.888  | 2.910   | 57.799  | 59.275  | 60.802  | 62.382    | 48.178    |
| Debiti iniziali    | 54.502  | 43.888  | 2.910   | 57.799  | 59.275  | 60.802    | 62.382    |
| Acconto            | 752.126 | 796.014 | 798.924 | 856.723 | 915.998 | 976.800   | 1.039.182 |
| Crediti iniziali   | -       | -       | -       | -       | -       | -         | -         |
| Crediti finali     | -       | -       | -       | -       | -       | -         | -         |
| Debito/credito     | 806.628 | 839.902 | 801.834 | 914.522 | 975.273 | 1.037.602 | 1.101.564 |
| Uscita per imposte | 806.628 | 839.902 | 801.834 | 914.522 | 975.273 | 1.037.602 | 1.101.564 |
| Crediti tributari  | -       | -       | -       | -       | -       | -         | -         |

MIRI Srl  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Pappa

A.R.S. Audit Srl  
L'Amministratore  
Luigi Ruccione

**Allegato h – Flussi di cassa prospettici**

| RENDICONTI FINANZIARI PREVISIONALI             | 2.017       | 2.018      | 2.019      | 2.020      | 2.021      | 2.022      | 2.023      |
|--|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Margine operativo lordo                        | 683.457     | 3.282.536  | 3.436.229  | 3.553.040  | 3.673.941  | 3.750.362  | 3.879.111  |
| Variazione capitale circolante commerciale     | 0           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Variazione saldo IVA                           | -4.060.727  | 1.473.603  | 371.243    | -76.647    | -79.340    | -69.980    | -143.804   |
| Variazione altre attività e passività          | 100.000     | 101.600    | 103.226    | 104.877    | 106.555    | 90.939     | 92.394     |
| Imposte  | 0           | -236.548   | -1.097.540 | -524.925   | -668.694   | -722.265   | -725.338   |
| Cash Flow gestione corrente                    | -3.277.270  | 4.621.191  | 2.813.158  | 3.056.345  | 3.032.462  | 3.049.056  | 3.102.363  |
| Variazione immobilizzazioni                    | -11.609.756 | -3.648.173 | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Cash flow area inv.imenti/disinv.menti         | -11.609.756 | -3.648.173 | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Accensione/Rimb. finanziamenti a medio termine | 12.000.000  | 0          | -1.200.000 | -1.200.000 | -1.200.000 | -1.200.000 | -1.200.000 |
| Accensione/Rimborso Finanziamento soci         | 0           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Variazioni nel patrimonio netto                | 5.020.000   | 0          | 0          | 0          | -3.176.185 | -1.279.331 | -1.394.038 |
| Cash flow area finanziamenti/rimborsi          | 17.020.000  | 0          | -1.200.000 | -1.200.000 | -4.376.185 | -2.479.331 | -2.594.038 |
| Proventi/(Oneri) Finanziari Netti              | -660.000    | -660.000   | -660.000   | -594.000   | -528.000   | -462.000   | -396.000   |
| Altri Proventi/(Oneri) Straordinari            | 0           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Cash flow area gestioni accessorie             | -660.000    | -660.000   | -660.000   | -594.000   | -528.000   | -462.000   | -396.000   |
| Cash Flow netto                                | 1.472.974   | 313.018    | 953.158    | 1.262.345  | -1.871.723 | 107.725    | 112.325    |
| Flusso di cassa iniziale                       | 0           | 1.472.974  | 1.785.992  | 2.739.150  | 4.001.495  | 2.129.772  | 2.237.497  |
| Flusso di cassa finale                         | 1.472.974   | 1.785.992  | 2.739.150  | 4.001.495  | 2.129.772  | 2.237.497  | 2.349.822  |

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Paoletti

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore  
Luigi Ruffino



| RENDICONTI FINANZIARI PREVISIONALI             | 2.024      | 2.025      | 2.026      | 2.027      | 2.028      | 2.029      | 2.030      |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Margine operativo lordo                        | 3.971.548  | 4.007.332  | 4.148.522  | 4.294.716  | 4.446.091  | 4.602.830  | 4.765.125  |
| Variazione capitale circolante commerciale     | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Variazione saldo IVA                           | -88.750    | -66.378    | -94.665    | -97.989    | -101.430   | -104.993   | -108.682   |
| Variazione altre attività e passività          | 93.872     | 59.041     | 59.986     | 60.945     | 61.920     | 62.911     | 63.918     |
| Imposte  | -806.628   | -839.902   | -801.834   | -914.522   | -975.273   | -1.037.602 | -1.101.564 |
| Cash Flow gestione corrente                    | 3.170.042  | 3.160.093  | 3.312.009  | 3.343.150  | 3.431.308  | 3.523.146  | 3.618.797  |
| Variazione immobilizzazioni                    | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Cash flow area investimenti/disinvestimenti    | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Accensione/Rimb. finanziamenti a medio termine | -1.200.000 | -1.200.000 | -1.200.000 | -1.200.000 | -1.200.000 | 0          | 0          |
| Accensione/Rimborso Finanziamento soci         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Variazioni nel patrimonio netto                | -1.534.285 | -1.648.834 | -1.747.708 | -1.897.099 | -2.050.018 | -2.206.591 | -2.366.948 |
| Cash flow area finanziamenti/rimborsi          | -2.734.285 | -2.848.834 | -2.947.708 | -3.097.099 | -3.250.018 | -3.406.591 | -3.566.948 |
| Proventi/(Onci) Finanziari Netti               | -330.000   | -264.000   | -198.000   | -132.000   | -66.000    | 0          | 0          |
| Altri Proventi/(Onci) Straordinari             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Cash flow area gestioni accessorie             | -330.000   | -264.000   | -198.000   | -132.000   | -66.000    | 0          | 0          |
| Cash Flow netto                                | 105.757    | 47.259     | 166.301    | 114.051    | 115.290    | 1.316.555  | 1.251.849  |
| Flusso di cassa iniziale                       | 2.349.822  | 2.455.579  | 2.502.838  | 2.669.139  | 2.783.190  | 2.898.480  | 4.215.035  |
| Flusso di cassa finale                         | 2.455.579  | 2.502.838  | 2.669.139  | 2.783.190  | 2.898.480  | 4.215.035  | 5.466.884  |

MIRI Srl  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Paone


A.R.S. Audit Srl  
L'Amministratore  
Ing. Riccardo





# Allegato i - Stati patrimoniali previsionali

| STATI PATRIMONIALI PREVISIONALI ATTIVO                          | 2.017      | 2.018      | 2.019      | 2.020      | 2.021      | 2.022      | 2.023      |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| A) Crediti v. soci per v.menti dovuti                           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| B) Immobilizzazioni   |            |            |            |            |            |            |            |
| II Immobilizzazioni materiali                                   | 11.609.756 | 14.360.404 | 13.163.704 | 11.967.004 | 10.770.304 | 9.573.604  | 8.376.904  |
| III Immobilizzazioni finanziarie                                | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Totale Immobilizzazioni   | 11.609.756 | 14.360.404 | 13.163.704 | 11.967.004 | 10.770.304 | 9.573.604  | 8.376.904  |
| C) Attivo Circolante  |            |            |            |            |            |            |            |
| I Rimanenze   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| II Crediti  |            |            |            |            |            |            |            |
| 1) Prodotti finiti  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| 2) Acconti  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| 1) Crediti verso clienti  | 4.060.727  | 2.587.124  | 2.257.372  | 2.292.528  | 2.371.868  | 2.441.848  | 2.585.652  |
| 2) Crediti tributari  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| 3) Altri crediti correnti                                       | 4.060.727  | 2.587.124  | 2.257.372  | 2.292.528  | 2.371.868  | 2.441.848  | 2.585.652  |
| III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| IV Disponibilità liquide  | 1.472.974  | 1.785.992  | 2.739.150  | 4.001.495  | 2.129.772  | 2.237.497  | 2.349.822  |
| 1) Depositi bancari   | 1.458.244  | 1.770.992  | 2.724.150  | 3.986.495  | 2.114.772  | 2.222.497  | 2.334.822  |
| 2) Denaro e valori in cassa                                     | 14.730     | 15.000     | 15.000     | 15.000     | 15.000     | 15.000     | 15.000     |
| Totale Attivo circolante  | 5.533.701  | 4.373.116  | 4.996.522  | 6.294.023  | 4.501.640  | 4.679.345  | 4.935.474  |
| D) Ratci e Riscotti   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| TOTALE ATTIVO   | 17.143.457 | 18.733.520 | 18.160.226 | 18.261.027 | 15.271.944 | 14.252.949 | 13.312.378 |

  
**MIRI Srl**  
 L'Amministratore  
 Ing. Giovanni Padoa  
  
**A.R.S. Audit Srl**  
 L'Amministratore  
 Ing. Ruffino



| STATI PATRIMONIALI PREVISIONALI PASSIVO           |  | 2.017      | 2.018      | 2.019      | 2.020      | 2.021      | 2.022      | 2.023      |
|---|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| A) Patrimonio netto                               |  |            |            |            |            |            |            |            |
| I Capitale  |  | 20.000     | 20.000     | 20.000     | 20.000     | 20.000     | 20.000     | 20.000     |
| II Riserva legale                                 |  | 0          | 0          | 4.000      | 4.000      | 4.000      | 4.000      | 4.000      |
| III Altre riserve                                 |  | 5.000.000  | 5.000.000  | 5.000.000  | 5.000.000  | 5.000.000  | 5.000.000  | 5.000.000  |
| IV Utili (Perdite) portati a nuovo                |  | 0          | -94.817    | 1.018.287  | 2.031.400  | -0         | 0          | 0          |
| V Utili (perdite) dell'esercizio                  |  | -94.817    | 1.117.104  | 1.013.113  | 1.144.785  | 1.279.331  | 1.394.038  | 1.534.285  |
| Totale Patrimonio netto                           |  | 4.925.183  | 6.042.287  | 7.055.400  | 8.200.185  | 6.303.331  | 6.418.038  | 6.558.285  |
| B) Fondi per rischi e oneri                       |  |            |            |            |            |            |            |            |
| I Per trattamento di quiescenza e obblighi simili |  |            |            |            |            |            |            |            |
| II Per manifestazione straordinaria               |  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Totale fondo per rischi e oneri                   |  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| C) Trattamento di fine rapporto                   |  |            |            |            |            |            |            |            |
| D) Debiti   |  | 100.000    | 201.600    | 304.826    | 409.703    | 516.258    | 607.197    | 699.591    |
| I Debiti verso soci per finanziamenti             |  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| II debiti verso banche                            |  | 12.000.000 | 12.000.000 | 10.800.000 | 9.600.000  | 8.400.000  | 7.200.000  | 6.000.000  |
| III Debiti tributari                              |  | 118.274    | 489.633    | 0          | 51.139     | 52.355     | 27.714     | 54.502     |
| IV Acconti da clienti                             |  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| V debiti verso banche a breve                     |  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| VI altri debiti(debiti per investimento)          |  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Totale debiti                                     |  | 12.118.274 | 12.489.633 | 10.800.000 | 9.651.139  | 8.452.355  | 7.227.714  | 6.054.502  |
| E) Rati e risonanti                               |  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| TOTALE PASSIVO                                    |  | 17.143.457 | 18.733.520 | 18.160.226 | 18.261.027 | 15.271.944 | 14.252.949 | 13.312.378 |

MIRI Srl  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Paone

A.R.S. Audit Srl  
L'Amministratore

| STATI PATRIMONIALI PREVISIONALI ATTIVO                           | 2.024      | 2.025      | 2.026      | 2.027     | 2.028     | 2.029     | 2.030     |
|--|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| A) Crediti v. soci per v. menti dovuti                           | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| B) Immobilizzazioni  |            |            |            |           |           |           |           |
| I) Immobilizzazioni materiali                                    | 7.180.204  | 5.983.504  | 4.786.804  | 3.590.104 | 2.393.404 | 1.196.704 | 0         |
| III) Immobilizzazioni finanziarie                                | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Totale Immobilizzazioni  | 7.180.204  | 5.983.504  | 4.786.804  | 3.590.104 | 2.393.404 | 1.196.704 | 0         |
| C) Attivo Circolante   |            |            |            |           |           |           |           |
| I) Rimanenze   | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| II) Crediti  |            |            |            |           |           |           |           |
| 1) Prodotti finiti   | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| 2) Acconti   | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| 1) Crediti verso clienti   | 2.674.402  | 2.740.780  | 2.835.445  | 2.933.434 | 3.034.864 | 3.139.857 | 3.248.539 |
| 2) Crediti tributari   | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| 3) Altri crediti correnti  | 2.674.402  | 2.740.780  | 2.835.445  | 2.933.434 | 3.034.864 | 3.139.857 | 3.248.539 |
| III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| IV) Disponibilità liquide  |            |            |            |           |           |           |           |
| 1) Depositi bancari  | 2.455.579  | 2.502.838  | 2.669.139  | 2.783.190 | 2.898.480 | 4.215.035 | 5.466.884 |
| 2) Denaro e valori in cassa                                      | 2.440.579  | 2.487.838  | 2.654.139  | 2.768.190 | 2.883.480 | 4.200.035 | 5.451.884 |
| Totale Attivo circolante   | 15.000     | 15.000     | 15.000     | 15.000    | 15.000    | 15.000    | 15.000    |
| D) Ratei e Riscotti  | 5.129.981  | 5.243.618  | 5.504.584  | 5.716.624 | 5.933.344 | 7.354.892 | 8.715.423 |
| TOTALE ATTIVO  | 12.310.185 | 11.227.122 | 10.291.388 | 9.306.728 | 8.326.748 | 8.551.596 | 8.715.423 |

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Odore

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Francesco





| STATI PATRIMONIALI PREVISIONALI PASSIVO           |  | 2.024      | 2.025      | 2.026      | 2.027     | 2.028     | 2.029     | 2.030     |
|---|--|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| A) Patrimonio netto                               |  |            |            |            |           |           |           |           |
| I Capitale  |  | 20.000     | 20.000     | 20.000     | 20.000    | 20.000    | 20.000    | 20.000    |
| II Riserva legale                                 |  | 4.000      | 4.000      | 4.000      | 4.000     | 4.000     | 4.000     | 4.000     |
| III Altre riserve                                 |  | 5.000.000  | 5.000.000  | 5.000.000  | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| IV Utili (Perdite) portati a nuovo                |  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| V Utili (perdite) dell'esercizio                  |  | 1.648.834  | 1.747.708  | 1.897.099  | 2.030.018 | 2.206.591 | 2.366.948 | 2.481.061 |
| Totale Patrimonio netto                           |  | 6.672.834  | 6.771.708  | 6.921.099  | 7.074.018 | 7.230.591 | 7.390.948 | 7.505.061 |
| B) Fondi per rischi e oneri                       |  |            |            |            |           |           |           |           |
| I Per trattamento di quiescenza e obblighi simili |  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| II Per manutenzione straordinaria                 |  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Totale fondo per rischi e oneri                   |  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| C) Trattamento di fine rapporto                   |  |            |            |            |           |           |           |           |
| D) Debiti   |  | 793.463    | 852.504    | 912.490    | 973.435   | 1.035.355 | 1.098.266 | 1.162.184 |
| I Debiti verso soci per finanziamenti             |  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| II debiti verso banche                            |  | 4.800.000  | 3.600.000  | 2.400.000  | 1.200.000 | 0         | 0         | 0         |
| III Debiti tributari                              |  | 43.888     | 2.910      | 57.799     | 59.275    | 60.802    | 62.382    | 48.178    |
| IV debiti verso fornitori                         |  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| V debiti verso banche a breve                     |  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| VI altri debiti (debiti per investimento)         |  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Totale debiti                                     |  | 4.843.888  | 3.602.910  | 2.457.799  | 1.259.275 | 60.802    | 62.382    | 48.178    |
| E) Ratei e riscatti                               |  | 0          | 0          | 0          | 0         | 0         | 0         | 0         |
| TOTALE PASSIVO                                    |  | 12.310.185 | 11.227.122 | 10.291.388 | 9.306.728 | 8.326.748 | 8.551.596 | 8.715.423 |

  
**MIRI Srl**  
 L'Amministratore  
 Ing. Giovanni Panni  
  
**A.R.S. Audit Srl**  
 L'Amministratore  
 Luigi Ruccini



# *Allegato I – Conti economici prospettici*

| CONTI ECONOMICI PREVISIONALI                    | 2.017             | 2.018             | 2.019             | 2.020             | 2.021             | 2.022             | 2.023             |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prestazioni di servizi                          | 13.949.000        | 14.405.032        | 14.917.490        | 15.405.239        | 15.909.682        | 16.106.620        | 16.909.132        |
| <b>Totale Produzione</b>                        | <b>13.949.000</b> | <b>14.405.032</b> | <b>14.917.490</b> | <b>15.405.239</b> | <b>15.909.682</b> | <b>16.106.620</b> | <b>16.909.132</b> |
| Costi personale                                 | 1.274.000         | 1.294.384         | 1.315.095         | 1.336.135         | 1.357.514         | 1.158.384         | 1.176.918         |
| Costi di manutenzione                           | 492.900           | 500.786           | 508.799           | 516.940           | 525.211           | 478.402           | 754.162           |
| Costi energia                                   | 11.217.600        | 9.224.666         | 9.553.064         | 9.893.153         | 10.245.349        | 10.610.083        | 10.987.802        |
| Consulenze e varie                              | 10.000            | 10.160            | 10.323            | 10.488            | 10.656            | 10.826            | 10.999            |
| <b>Totale Costi</b>                             | <b>12.994.500</b> | <b>11.029.996</b> | <b>11.387.281</b> | <b>11.756.716</b> | <b>12.138.730</b> | <b>12.257.695</b> | <b>12.929.881</b> |
| <b>Margine Lordo</b>                            | <b>954.500</b>    | <b>3.375.036</b>  | <b>3.530.209</b>  | <b>3.648.523</b>  | <b>3.770.952</b>  | <b>3.848.925</b>  | <b>3.979.251</b>  |
| Oneri diversi di gestione                       | 91.043            | 92.500            | 93.980            | 95.483            | 97.011            | 98.563            | 100.140           |
| Imposta sostitutiva sul mutuo-commissioni       | 180.000           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Totale Costi Generali & Amministrativi          | 271.043           | 92.500            | 93.980            | 95.483            | 97.011            | 98.563            | 100.140           |
| <b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>         | <b>683.457</b>    | <b>3.282.536</b>  | <b>3.436.229</b>  | <b>3.553.040</b>  | <b>3.673.941</b>  | <b>3.750.362</b>  | <b>3.879.111</b>  |
| Ammortamenti immobilizz.                        | 0                 | 897.525           | 1.196.700         | 1.196.700         | 1.196.700         | 1.196.700         | 1.196.700         |
| <b>Margine Operativo Netto (EBIT)</b>           | <b>683.457</b>    | <b>2.385.011</b>  | <b>2.239.529</b>  | <b>2.356.340</b>  | <b>2.477.241</b>  | <b>2.553.662</b>  | <b>2.682.411</b>  |
| Utile Lordo Ante Ges. Finanz. & Straord.        | 683.457           | 2.385.011         | 2.239.529         | 2.356.340         | 2.477.241         | 2.553.662         | 2.682.411         |
| Proventi Finanziari                             | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Oneri finanziari                                | 660.000           | 660.000           | 660.000           | 594.000           | 528.000           | 462.000           | 396.000           |
| <b>Risultato Gestione Finanziaria</b>           | <b>-660.000</b>   | <b>-660.000</b>   | <b>-660.000</b>   | <b>-594.000</b>   | <b>-528.000</b>   | <b>-462.000</b>   | <b>-396.000</b>   |
| <b>Risultato Lordo Ante Gest. Straordinaria</b> | <b>23.457</b>     | <b>1.725.011</b>  | <b>1.579.529</b>  | <b>1.762.340</b>  | <b>1.949.241</b>  | <b>2.091.662</b>  | <b>2.286.411</b>  |
| Proventi straordinari                           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Oneri straordinari                              | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Risultato Gestione Straordinaria</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Risultato Ante Imposte</b>                   | <b>23.457</b>     | <b>1.725.011</b>  | <b>1.579.529</b>  | <b>1.762.340</b>  | <b>1.949.241</b>  | <b>2.091.662</b>  | <b>2.286.411</b>  |
| Imposte sul reddito                             | 118.274           | 607.907           | 566.416           | 617.555           | 669.910           | 697.624           | 752.126           |
| <b>Risultato Netto</b>                          | <b>-94.817</b>    | <b>1.117.104</b>  | <b>1.013.113</b>  | <b>1.144.785</b>  | <b>1.279.331</b>  | <b>1.394.038</b>  | <b>1.534.285</b>  |

  
**MIRI Srl**  
 L'Amministratore  
 Ing. Giovanni

  
**A.R.S. Audit Srl**  
 L'Amministratore



| CONTI ECONOMICI PREVISIONALI                      | 2.024             | 2.025             | 2.026             | 2.027             | 2.028             | 2.029             | 2.030             |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prestazioni di servizi                            | 17.425.411        | 17.320.428        | 17.905.597        | 18.511.093        | 19.137.635        | 19.785.962        | 20.456.842        |
| <b>Totale Produzione</b>                          | <b>17.425.411</b> | <b>17.320.428</b> | <b>17.905.597</b> | <b>18.511.093</b> | <b>19.137.635</b> | <b>19.785.962</b> | <b>20.456.842</b> |
| Costi personale                                   | 1.195.748         | 751.636           | 763.663           | 775.881           | 788.295           | 800.908           | 813.722           |
| Costi di manutenzione                             | 766.229           | 662.677           | 673.280           | 684.052           | 694.997           | 706.117           | 717.415           |
| Costi energia                                     | 11.378.968        | 11.784.059        | 12.203.572        | 12.638.019        | 13.087.932        | 13.553.862        | 14.036.379        |
| Consulenze e varie                                | 11.175            | 11.354            | 11.536            | 11.720            | 11.908            | 12.098            | 12.292            |
| <b>Totale Costi</b>                               | <b>13.352.120</b> | <b>13.209.726</b> | <b>13.652.051</b> | <b>14.109.672</b> | <b>14.583.132</b> | <b>15.072.985</b> | <b>15.579.808</b> |
| <b>Margine Lordo</b>                              | <b>4.073.291</b>  | <b>4.110.702</b>  | <b>4.253.546</b>  | <b>4.401.421</b>  | <b>4.554.503</b>  | <b>4.712.977</b>  | <b>4.877.034</b>  |
| Oneri diversi di gestione                         | 101.743           | 103.370           | 105.024           | 106.705           | 108.412           | 110.147           | 111.909           |
| Imposta sostitutiva sul mutuo+commissions         | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totale Costi Generali &amp; Amministrativi</b> | <b>101.743</b>    | <b>103.370</b>    | <b>105.024</b>    | <b>106.705</b>    | <b>108.412</b>    | <b>110.147</b>    | <b>111.909</b>    |
| <b>Margine Operativo Lordo (EBITDA)</b>           | <b>3.971.548</b>  | <b>4.007.332</b>  | <b>4.148.522</b>  | <b>4.294.716</b>  | <b>4.446.091</b>  | <b>4.602.830</b>  | <b>4.765.125</b>  |
| Ammortamenti immobilizz.                          | 1.196.700         | 1.196.700         | 1.196.700         | 1.196.700         | 1.196.700         | 1.196.700         | 1.196.700         |
| <b>Margine Operativo Netto (EBIT)</b>             | <b>2.774.848</b>  | <b>2.810.632</b>  | <b>2.951.822</b>  | <b>3.098.016</b>  | <b>3.249.391</b>  | <b>3.406.130</b>  | <b>3.568.421</b>  |
| Utile Lordo Ante Gcs, Finanz. & Straord.          | 2.774.848         | 2.810.632         | 2.951.822         | 3.098.016         | 3.249.391         | 3.406.130         | 3.568.421         |
| Proventi Finanziari                               | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Oneri finanziari                                  | 330.000           | 264.000           | 198.000           | 132.000           | 66.000            | 0                 | 0                 |
| <b>Risultato Gestione Finanziaria</b>             | <b>-330.000</b>   | <b>-264.000</b>   | <b>-198.000</b>   | <b>-132.000</b>   | <b>-66.000</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Risultato Lordo Ante Gest. Straordinaria</b>   | <b>2.444.848</b>  | <b>2.546.632</b>  | <b>2.753.822</b>  | <b>2.966.016</b>  | <b>3.183.391</b>  | <b>3.406.130</b>  | <b>3.568.421</b>  |
| Proventi straordinari                             | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Oneri straordinari                                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Risultato Gestione Straordinaria</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Risultato Ante Imposte</b>                     | <b>2.444.848</b>  | <b>2.546.632</b>  | <b>2.753.822</b>  | <b>2.966.016</b>  | <b>3.183.391</b>  | <b>3.406.130</b>  | <b>3.568.421</b>  |
| Imposte sul reddito                               | 796.014           | 798.924           | 856.723           | 915.998           | 976.800           | 1.039.182         | 1.087.360         |
| <b>Risultato Netto</b>                            | <b>1.648.834</b>  | <b>1.747.708</b>  | <b>1.897.099</b>  | <b>2.050.018</b>  | <b>2.206.591</b>  | <b>2.366.948</b>  | <b>2.481.061</b>  |

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Molina

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore  
Luigi Fucini



## Allegato m – Indicatori di redditività

| INDICATORI                   | VALORI          |
|------------------------------|-----------------|
| TIR DI PROGETTO POST IMPOSTE | 14,90%          |
| VAN DI PROGETTO POST IMPOSTE | € 11.859.772,11 |
| TIR AZIONISTI                | 21,20%          |
| DSCR MINIMO                  | 1,51            |
| DSCR MEDIO                   | 2,06            |
| LOAN MINIMO                  | 2,01            |
| LOAN MEDIO                   | 2,31            |
| PAY BACK PERIOD ATTUALIZZATO | 7 ANNI          |
| WACC                         | 5,02%           |

Il WACC è stato determinato considerando un  $K_e$  pari a 7,04 quantificato con il metodo CAPM.

$$K_e = I_{btp} + (R_{Mkt} - I_{btp}) \times \text{Beta}$$

- $I_{btp}$  è pari al rendimento medio dei BPT a 15 anni negli ultimi 10 anni pari a 3,88%.
- Beta è il coefficiente di rischio del progetto assunto pari a 0,79 (Fonte : Bloomberg dati primo trimestre 2016)
- $(R_{Mkt} - I_{btp})$  è il rischio di mercato pari a 4%

|                  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| DSCR             | 0,00 | 0,00 | 1,51 | 1,70 | 1,75 | 1,83 | 1,94 | 2,07 | 2,16 | 2,37 | 2,51 | 2,71 |
| LOAN COVER RATIO | 2,01 | 2,28 | 2,12 | 2,12 | 2,11 | 2,12 | 2,15 | 2,20 | 2,31 | 2,57 | 3,37 | 0,00 |



I flussi di cassa sui quali sono determinati gli indicatori sono di seguito riportati.

| CASH FLOW OPERATIVO UNLIVERED              | 2017         | 2018        | 2019        | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      |
|--|--------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Margine operativo lordo                    | 683.457      | 3.282.536   | 3.436.229   | 3.553.040 | 3.673.941 | 3.750.362 | 3.879.111 |
| Variazione capitale circolante commerciale | -            | -           | -           | -         | -         | -         | -         |
| Variazione saldo IVA                       | - 4.060.727  | 1.473.603   | 371.243     | - 76.647  | - 79.340  | - 69.980  | - 143.804 |
| Variazione altre attività e passività      | 100.000      | 101.600     | 103.226     | 104.877   | 106.555   | 90.939    | 92.394    |
| Imposte                                    | -            | - 553.348   | - 1.255.940 | - 683.325 | - 795.414 | - 833.145 | - 820.378 |
| Variazione immobilizzazioni                | - 11.609.756 | - 3.648.173 | -           | -         | -         | -         | -         |
| CASH FLOW TOTALE                           | - 14.887.026 | 656.218     | 2.654.758   | 2.897.945 | 2.995.742 | 2.938.176 | 3.007.323 |

| CASH FLOW OPERATIVO UNLIVERED              | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029        | 2030        |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| Margine operativo lordo                    | 3.971.548 | 4.007.332 | 4.148.522 | 4.294.716 | 4.446.091 | 4.602.830   | 4.765.125   |
| Variazione capitale circolante commerciale | -         | -         | -         | -         | -         | -           | -           |
| Variazione saldo IVA                       | - 88.750  | - 66.378  | - 94.665  | - 97.989  | - 101.430 | - 104.993   | - 108.682   |
| Variazione altre attività e passività      | 93.872    | 59.041    | 59.986    | 60.945    | 61.920    | 62.911      | 63.918      |
| Imposte                                    | - 885.828 | - 903.262 | - 849.354 | - 946.202 | - 991.113 | - 1.037.602 | - 1.085.724 |
| Variazione immobilizzazioni                | -         | -         | -         | -         | -         | -           | -           |
| CASH FLOW TOTALE                           | 3.090.842 | 3.096.733 | 3.264.489 | 3.311.470 | 3.415.468 | 3.523.146   | 3.634.637   |

**MIRI Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Giovanni Leone

**A.R.S. Audit Srl**  
L'Amministratore  
Ing. Francesco

*[Handwritten signature]*