

S3 INTERVENTO 8 RIQUALIFICAZIONE SPAZI URBANI - 2° FASE										
Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Contributi comunali copertura deficit		1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
[A] Totale Ricavi	0	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.680.000
Investimento iniziale	10.274.994									
Costi investimento per rinnovo				0	0	0	0	0	0	0
[B] Totale Costi di Investimento	10.274.994	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personale dipendente		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Collaboratori e consulenze		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energia elettrica	}									
Acqua										
Riscaldamento		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di Pulizia										
Pubblicità										
Materiale vario										
[C] Totale Costi di Gestione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000	411.000
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	-411.000	1.269.000	1.269.000	1.269.000	1.269.000	1.269.000	1.269.000	1.269.000	1.269.000	1.269.000
Ammortamento costo complessivo		308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250
Ammortamento investimenti di rinnovo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[H] Totale ammortamenti	0	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	-411.000	960.750	960.750	960.750	960.750	960.750	960.750	960.750	960.750	960.750
Interessi passivi di medio-lungo termine		513.750	498.213	481.899	464.769	446.783	427.897	408.068	387.246	365.384
Interessi passivi di breve periodo										
[L] Totale Oneri Finanziari	0	513.750	498.213	481.899	464.769	446.783	427.897	408.068	387.246	365.384
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-411.000	447.001	462.538	478.852	495.981	513.968	532.853	552.683	573.504	595.366
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-411.000	447.001	462.538	478.852	495.981	513.968	532.853	552.683	573.504	595.366
[P] margine operativo Netto [O+H]	-411.000	755.251	770.788	787.102	804.231	822.217	841.103	860.933	881.754	903.616
Valore Residuo										
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	-10.685.994	755.251	770.788	787.102	804.231	822.217	841.103	860.933	881.754	903.616
[S] Flussi Annuali Scontati	-10.685.994	719.286	699.127	679.928	661.643	644.229	627.644	611.849	596.806	582.479
Discounted Pay Back	-10.685.994	-9.966.708	-9.267.580	-8.587.652	-7.926.009	-7.281.780	-6.654.136	-6.042.288	-5.445.482	-4.863.003
WACC annuale		5,00%								
VAN		2.462.661								
TIR		6,09%								
Discounted Pay Back		20								

**S3 INTERVENTO 8**  
**RIQUALIFICAZIONE SPAZI URBANI - 2° FASE**

Anni	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Contributi comunali copertura deficit	1.680.000 0	1.680.000 0	1.680.000 0	1.680.000 0	1.680.000 0	1.680.000 0	1.680.000 0	1.680.000 0	1.680.000 0
<b>[A] Totale Ricavi</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.680.000</b>
Investimento iniziale									
Costi investimento per rinnovo	0	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250
<b>[B] Totale Costi di Investimento</b>	<b>0</b>	<b>308.250</b>	<b>308.250</b>	<b>308.250</b>	<b>308.250</b>	<b>308.250</b>	<b>308.250</b>	<b>308.250</b>	<b>308.250</b>
Personale dipendente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Collaboratori e consulenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energia elettrica									
Acqua									
Riscaldamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di Pulizia									
Pubblicità									
Materiale vario									
<b>[C] Totale Costi di Gestione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>
<b>[E] Totale Costi di Gestione [C+D]</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>	<b>411.000</b>
<b>[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>	<b>1.269.000</b>
Ammortamento costo complessivo	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250	308.250
Ammortamento investimenti di rinnovo	0	9.247	18.495	27.742	36.990	46.237	55.485	64.732	73.980
<b>[H] Totale ammortamenti</b>	<b>308.250</b>	<b>317.497</b>	<b>326.745</b>	<b>335.992</b>	<b>345.240</b>	<b>354.487</b>	<b>363.735</b>	<b>372.982</b>	<b>382.230</b>
<b>[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]</b>	<b>960.750</b>	<b>951.503</b>	<b>942.255</b>	<b>933.008</b>	<b>923.760</b>	<b>914.513</b>	<b>905.265</b>	<b>896.018</b>	<b>886.770</b>
Interessi passivi di medio-lungo termine	342.429	318.325	293.017	266.443	238.541	209.243	178.481	146.180	112.265
Interessi passivi di breve periodo									
<b>[L] Totale Oneri Finanziari</b>	<b>342.429</b>	<b>318.325</b>	<b>293.017</b>	<b>266.443</b>	<b>238.541</b>	<b>209.243</b>	<b>178.481</b>	<b>146.180</b>	<b>112.265</b>
<b>[M] Utile ante Imposte [I-L]</b>	<b>618.322</b>	<b>633.177</b>	<b>649.238</b>	<b>666.565</b>	<b>685.219</b>	<b>705.270</b>	<b>726.784</b>	<b>749.838</b>	<b>774.506</b>
<b>[N] Totale Imposte Presunte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>[O] Utile Netto [M-N]</b>	<b>618.322</b>	<b>633.177</b>	<b>649.238</b>	<b>666.565</b>	<b>685.219</b>	<b>705.270</b>	<b>726.784</b>	<b>749.838</b>	<b>774.506</b>
<b>[P] margine operativo Netto [O+H]</b>	<b>926.572</b>	<b>950.675</b>	<b>975.983</b>	<b>1.002.557</b>	<b>1.030.459</b>	<b>1.059.757</b>	<b>1.090.519</b>	<b>1.122.820</b>	<b>1.156.735</b>
Valore Residuo									
<b>[Q] Totale altre poste in c/capitale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]</b>	<b>926.572</b>	<b>642.425</b>	<b>667.733</b>	<b>694.307</b>	<b>722.209</b>	<b>751.507</b>	<b>782.269</b>	<b>814.570</b>	<b>848.486</b>
<b>[S] Flussi Annuali Scontati</b>	<b>568.835</b>	<b>375.613</b>	<b>371.819</b>	<b>368.206</b>	<b>364.765</b>	<b>361.488</b>	<b>358.367</b>	<b>355.394</b>	<b>352.563</b>

Discounted Pay Back -4.294.168 -3.918.556 -3.546.737 -3.178.531 -2.813.766 -2.452.278 -2.093.912 -1.738.518 -1.385.954

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S3 INTERVENTO 8 RIQUALIFICAZIONE SPAZI URBANI - 2° FASE			
Anni	19	20	TOTALE
Contributi comunali copertura deficit	1.680.000	1.680.000	33.600.000
	0	0	0
[A] Totale Ricavi	1.680.000	1.680.000	3.240.000
Investimento iniziale			10.274.994
Costi investimento per rinnovo	308.250	308.250	3.082.498
[B] Totale Costi di Investimento	308.250	308.250	13.357.492
Personale dipendente	0	0	0
Collaboratori e consulenze	0	0	0
Energia elettrica			0
Acqua			0
Riscaldamento	0	0	0
Costi di Pulizia			0
Pubblicità			0
Materiale vario			0
[C] Totale Costi di Gestione	0	0	0
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	411.000	411.000	8.630.995
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	411.000	411.000	8.630.995
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	1.269.000	1.269.000	24.969.005
Ammortamento costo complessivo	308.250	308.250	6.164.996
Ammortamento investimenti di rinnovo	83.227	92.475	508.612
[H] Totale ammortamenti	391.477	400.725	6.673.609
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	877.523	868.275	18.295.396
Interessi passivi di medio-lungo termine	76.653	39.262	6.214.848
Interessi passivi di breve periodo			0
[L] Totale Oneri Finanziari	76.653	39.262	6.214.848
[M] Utile ante Imposte [I-L]	800.870	829.014	12.080.548
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	800.870	829.014	12.080.548
[P] margine operativo Netto [O+H]	1.192.347	1.229.739	18.754.157
Valore Residuo		8.361.732	8.361.732
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	8.361.732	8.361.732
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	884.097	9.283.221	13.758.397
[S] Flussi Annuali Scontati	349.867	3.498.748	2.462.661

Discounted Pay Back -1.036.087 2.462.661

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back