

### S3 INTERVENTO 3

#### DOCKS DORA SPAZI INTERCONNESSI

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Contributi comunali copertura deficit		561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
[A] Totale Ricavi	0	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000
Investimento iniziale	3.201.092									
Costi investimento per rinnovo				0	0	0	0	0	0	0
[B] Totale Costi di Investimento	3.201.092	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		284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	0	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	0	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458
Ammortamento costo complessivo		213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406
Ammortamento investimenti di rinnovo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[H] Totale ammortamenti	0	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	0	63.052	63.052	63.052	63.052	63.052	63.052	63.052	63.052	63.052
Interessi passivi di medio-lungo termine		160.055	155.214	150.132	144.795	139.192	133.308	127.130	120.643	113.832
Interessi passivi di breve periodo										
[L] Totale Oneri Finanziari	0	160.055	155.214	150.132	144.795	139.192	133.308	127.130	120.643	113.832
[M] Utile ante Imposte [I-L]	0	-97.002	-92.162	-87.079	-81.743	-76.139	-70.256	-64.078	-57.591	-50.780
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	0	-97.002	-92.162	-87.079	-81.743	-76.139	-70.256	-64.078	-57.591	-50.780
[P] margine operativo Netto [O+H]	0	116.404	121.244	126.327	131.663	137.267	143.151	149.328	155.815	162.626
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]	-3.201.092	116.404	121.244	126.327	131.663	137.267	143.151	149.328	155.815	162.626
[S] Flussi Annuali Scontati	-3.201.092	110.861	109.972	109.126	108.320	107.552	106.821	106.125	105.462	104.830

Discounted Pay Back	-3.201.092	-3.090.231	-2.980.259	-2.871.133	-2.762.813	-2.655.261	-2.548.440	-2.442.315	-2.336.854	-2.232.023
---------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

**WACC annuale** **5,00%**

VAN 57.237

<b>TIR</b>	<b>5,09%</b>
------------	--------------

## Discounted Pay Back 20

S3 INTERVENTO 3 DOCKS DORA SPAZI INTERCONNESSI									
Anni	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Contributi comunali copertura deficit	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000
	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[A] Totale Ricavi	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000	561.000
Investimento iniziale									
Costi investimento per rinnovo	0	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406
[B] Totale Costi di Investimento	0	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acqua									
Riscaldamento									
Costi di Pulizia									
Pubblicità									
Materiale vario									
[C] Totale Costi di Gestione	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542	284.542
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458	276.458
Ammortamento costo complessivo	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406	213.406
Ammortamento investimenti di rinnovo	0	6.402	12.804	19.207	25.609	32.011	38.413	44.815	51.217
[H] Totale ammortamenti	213.406	219.808	226.211	232.613	239.015	245.417	251.819	258.221	264.624
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	63.052	56.650	50.248	43.846	37.444	31.041	24.639	18.237	11.835
Interessi passivi di medio-lungo termine	106.681	99.172	91.287	83.008	74.316	65.188	55.604	45.541	34.975
Interessi passivi di breve periodo									
[L] Totale Oneri Finanziari	106.681	99.172	91.287	83.008	74.316	65.188	55.604	45.541	34.975
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-43.629	-42.522	-41.039	-39.163	-36.872	-34.147	-30.965	-27.304	-23.140
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-43.629	-42.522	-41.039	-39.163	-36.872	-34.147	-30.965	-27.304	-23.140
[P] margine operativo Netto [O+H]	169.778	177.287	185.171	193.450	202.143	211.270	220.854	230.917	241.483
Valore Residuo									
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	169.778	-36.119	-28.235	-19.956	-11.263	-2.136	7.448	17.511	28.077
[S] Flussi Annuali Scontati	104.229	-21.118	-15.722	-10.583	-5.689	-1.027	3.412	7.640	11.667

Discounted Pay Back	-2.127.795	-2.148.913	-2.164.635	-2.175.218	-2.180.907	-2.181.934	-2.178.522	-2.170.882	-2.159.216
---------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S3 INTERVENTO 3 DOCKS DORA SPAZI INTERCONNESSI			
Anni	19	20	TOTALE
Contributi comunali copertura deficit	561.000	561.000	11.220.000
	0	0	0
[A] Totale Ricavi	561.000	561.000	11.220.000
Investimento iniziale			3.201.092
Costi investimento per rinnovo	213.406	213.406	2.134.061
[B] Totale Costi di Investimento	213.406	213.406	5.335.154
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	284.542	284.542	5.690.830
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	284.542	284.542	5.690.830
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	276.458	276.458	5.529.170
Ammortamento costo complessivo	213.406	213.406	4.268.123
Ammortamento investimenti di rinnovo	57.620	64.022	352.120
[H] Totale ammortamenti	271.026	277.428	4.620.243
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	5.433	-970	908.927
Interessi passivi di medio-lungo termine	23.881	12.232	1.936.186
Interessi passivi di breve periodo			0
[L] Totale Oneri Finanziari	23.881	12.232	1.936.186
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-18.448	-13.201	-1.027.259
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-18.448	-13.201	-1.027.259
[P] margine operativo Netto [O+H]	252.578	264.227	3.592.983
Valore Residuo		5.788.957	5.788.957
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	5.788.957	5.788.957
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	39.172	5.839.778	4.046.787
[S] Flussi Annuali Scontati	15.502	2.200.951	57.237

Discounted Pay Back -2.143.714 57.237

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back