

S3 INTERVENTO 4
REALIZZAZIONE PARCHEGGI VIA STRADELLA

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Contributi comunali copertura deficit		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi delle vendite	800.000	800.000									
Ricavi da locazione	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000
		90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
[A] Totale Ricavi	1.184.000	1.274.000	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000
Investimento iniziale	2.293.772										
Costi investimento per rinnovo				50.973	50.973	50.973	50.973	50.973	50.973	50.973	50.973
[B] Totale Costi di Investimento	2.293.772	0	0	50.973	50.973	50.973	50.973	50.973	50.973	50.973	50.973
Personale dipendente		90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Collaboratori e consulenze		9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Energia elettrica											
Acqua											
Riscaldamento		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di Pulizia											
Pubblicità											
Materiale vario											
[C] Totale Costi di Gestione	0	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria		203.891	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	0	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	1.184.000	971.109	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109
Ammortamento costo complessivo		152.918	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918
Ammortamento investimenti di rinnovo	0	0	0	1.529	3.058	4.588	6.117	7.646	9.175	10.704	12.233
[H] Totale ammortamenti	0	152.918	152.918	154.447	155.976	157.506	159.035	160.564	162.093	163.622	165.152
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	1.184.000	818.191	18.191	16.662	15.133	13.604	12.074	10.545	9.016	7.487	5.958
Interessi passivi di medio-lungo termine		114.689	111.220	107.578	103.754	99.739	95.523	91.096	86.448	81.568	76.443
Interessi passivi di breve periodo											
[L] Totale Oneri Finanziari	0	114.689	111.220	107.578	103.754	99.739	95.523	91.096	86.448	81.568	76.443
[M] Utile ante Imposte [I-L]	1.184.000	703.503	-93.029	-90.916	-88.621	-86.135	-83.449	-80.551	-77.432	-74.081	-70.486
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	1.184.000	703.503	-93.029	-90.916	-88.621	-86.135	-83.449	-80.551	-77.432	-74.081	-70.486
[P] margine operativo Netto [O+H]	1.184.000	856.421	59.889	63.531	67.355	71.370	75.586	80.013	84.661	89.542	94.666
Valore Residuo											
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	-1.109.772	856.421	59.889	12.558	16.382	20.398	24.613	29.040	33.688	38.569	43.693
[S] Flussi Annuali Scontati	-1.109.772	815.639	54.321	10.848	13.478	15.982	18.367	20.638	22.802	24.862	26.824

Discounted Pay Back -1.109.772 -294.133 -239.812 -228.963 -215.486 -199.504 -181.137 -160.498 -137.697 -112.835 -86.011

WACC annuale 5,00%

VAN 794.401

TIR 7,87%

Discounted Pay Back 19

S3 INTERVENTO 4
REALIZZAZIONE PARCHEGGI VIA STRADELLA

Anni	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Contributi comunali copertura deficit	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ricavi delle vendite									
Ricavi da locazione	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000
	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
[A] Totale Ricavi	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000	474.000
Investimento iniziale									
Costi investimento per rinnovo	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945
[B] Totale Costi di Investimento	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945	101.945
Personale dipendente	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Collaboratori e consulenze	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Energia elettrica									
Acqua									
Riscaldamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di Pulizia									
Pubblicità									
Materiale vario									
[C] Totale Costi di Gestione	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000	99.000
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891	203.891
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891	302.891
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109	171.109
Ammortamento costo complessivo	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918	152.918
Ammortamento investimenti di rinnovo	15.292	18.350	21.409	24.467	27.525	30.584	33.642	36.700	39.759
[H] Totale ammortamenti	168.210	171.268	174.327	177.385	180.443	183.502	186.560	189.618	192.677
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	2.899	-159	-3.217	-6.276	-9.334	-12.393	-15.451	-18.509	-21.568
Interessi passivi di medio-lungo termine	71.062	65.413	59.480	53.251	46.711	39.844	32.633	25.062	17.112
Interessi passivi di breve periodo									
[L] Totale Oneri Finanziari	71.062	65.413	59.480	53.251	46.711	39.844	32.633	25.062	17.112
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-68.163	-65.572	-62.698	-59.527	-56.045	-52.236	-48.084	-43.571	-38.680
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-68.163	-65.572	-62.698	-59.527	-56.045	-52.236	-48.084	-43.571	-38.680
[P] margine operativo Netto [O+H]	100.047	105.697	111.629	117.858	124.398	131.265	138.476	146.047	153.997
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]	-1.899	3.751	9.683	15.912	22.453	29.320	36.531	44.102	52.052
[S] Flussi Annuali Scontati	-1.110	2.089	5.135	8.037	10.800	13.432	15.938	18.325	20.599

Discounted Pay Back -87.121 -85.032 -79.897 -71.860 -61.060 -47.628 -31.690 -13.365 7.234

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S3 INTERVENTO 4 REALIZZAZIONE PARCHEGGI VIA STRADELLA		
Anni	20	TOTALE
Contributi comunali copertura deficit	0	0
Ricavi delle vendite		1.600.000
Ricavi da locazione	384.000	8.064.000
	90.000	1.800.000
[A] Totale Ricavi	474.000	11.464.000
Investimento iniziale		2.293.772
Costi investimento per rinnovo	101.945	1.427.236
[B] Totale Costi di Investimento	101.945	3.721.007
Personale dipendente	90.000	1.800.000
Collaboratori e consulenze	9.000	180.000
Energia elettrica	0	0
Acqua		0
Riscaldamento		0
Costi di Pulizia		0
Pubblicità		0
Materiale vario		0
[C] Totale Costi di Gestione	99.000	1.980.000
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	203.891	4.077.816
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	302.891	6.057.816
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	171.109	5.406.184
Ammortamento costo complessivo	152.918	3.058.362
Ammortamento investimenti di rinnovo	42.817	345.595
[H] Totale ammortamenti	195.735	3.403.957
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	-24.626	2.002.227
Interessi passivi di medio-lungo termine	8.765	1.387.392
Interessi passivi di breve periodo		0
[L] Totale Oneri Finanziari	8.765	1.387.392
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-33.391	614.835
[N] Totale Imposte Presunte	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-33.391	614.835
[P] margine operativo Netto [O+H]	162.345	4.018.792
Valore Residuo	2.028.189	2.028.189
[Q] Totale altre poste in c/capitale	2.028.189	2.028.189
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	2.088.588	2.325.975
[S] Flussi Annuali Scontati	787.167	794.401

Discounted Pay Back 794.401

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back