

**S4 INTERVENTO 5**  
**EX INCET - EDIFICIO INDUSTRIALE**

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Benefici diretti 1	0	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461
Benefici diretti 2	0	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888
[A] Totale Benefici diretti	0	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349
Investimento iniziale	3.554.459	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi investimento per rinnovo	0	0	0	67.325	67.325	67.325	67.325	67.325	67.325	67.325	67.325	134.650
[B] Totale Costi di Investimento	3.554.459	0	0	67.325	67.325	67.325	67.325	67.325	67.325	67.325	67.325	134.650
Personale dipendente	0	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750
Collaboratori e consulenze	0	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675
Energia elettrica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acqua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riscaldamento	0	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896
Costi di Pulizia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Materiale vario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[C] Totale Costi di Gestione	0	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	0	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	0	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	0	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574
Ammortamento costo complessivo	0	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975
Ammortamento investimenti di rinnovo	0	0	0	2.020	4.039	6.059	8.079	10.099	12.118	14.138	16.158	20.197
[H] Totale ammortamenti	0	221.975	221.975	223.995	226.014	228.034	230.054	232.074	234.093	236.113	238.133	242.172
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	0	-117.400	-117.400	-119.420	-121.440	-123.460	-125.479	-127.499	-129.519	-131.539	-133.558	-137.598
Interessi passivi di medio-lungo termine	0	177.723	172.348	166.705	160.779	154.557	148.024	141.164	133.961	126.398	118.457	110.119
Interessi passivi di breve periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[L] Totale Oneri Finanziari	0	177.723	172.348	166.705	160.779	154.557	148.024	141.164	133.961	126.398	118.457	110.119
[M] Utile ante Imposte [I-L]	0	-295.123	-289.749	-286.125	-282.219	-278.017	-273.503	-268.663	-263.480	-257.937	-252.016	-247.717
[N] Totale Imposte Presunte	0	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498
[O] Utile Netto [M-N]	0	-316.621	-311.247	-307.623	-303.717	-299.515	-295.001	-290.161	-284.978	-279.435	-273.514	-269.215
[P] margine operativo Netto [O+H]	0	-94.647	-89.272	-83.628	-77.703	-71.481	-64.947	-58.088	-50.885	-43.322	-35.381	-27.043
Valore Residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+F+Q-B]	-3.554.459	164.441	169.816	108.134	114.060	120.282	126.815	133.675	140.878	148.441	156.382	97.395
Benefici indiretti "con progetto" ( + )		1.667.250	1.667.250	1.667.250	1.667.250	1.667.250	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000
Costi indiretti "con progetto" ( - )		108.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
Benefici indiretti "senza progetto" ( - )												
Costi indiretti "senza progetto" ( + )	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000
Flussi Annuali complessivi NON Scontati	-3.716.459	1.561.691	1.621.066	1.559.384	1.565.310	1.571.532	180.815	187.675	194.878	202.441	210.382	151.395
Flussi Annuali complessivi Scontati	-3.716.459	1.487.325	1.470.354	1.347.055	1.287.784	1.231.336	134.927	133.377	131.901	130.495	129.156	88.517
Discounted Pay Back	-3.716.459	-2.154.768	-533.703	1.025.682	2.590.992	4.162.524	4.343.339	4.531.014	4.725.891	4.928.332	5.138.713	5.290.108
WACC annuale	5,00%											
VAN	6.681.599											
TIR	8,66%											
Discounted Pay Back	3											

S4 INTERVENTO 5  
EX INCET - EDIFICIO INDUSTRIALE

Anni	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Benefici diretti 1	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461
Benefici diretti 2	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888
[A] Totale Benefici diretti	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349
Investimento iniziale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi investimento per rinnovo	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	201.975	201.975	201.975	201.975	201.975
[B] Totale Costi di Investimento	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	134.650	201.975	201.975	201.975	201.975	201.975
Personale dipendente	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750
Collaboratori e consulenze	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675
Energia elettrica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acqua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riscaldamento	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896
Costi di Pulizia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Materiale vario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[C] Totale Costi di Gestione	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574
Ammortamento costo complessivo	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975
Ammortamento investimenti di rinnovo	24.237	28.276	32.316	36.355	40.395	44.434	48.474	52.513	56.553	62.612	68.671	74.731	80.790	86.849
[H] Totale ammortamenti	246.212	250.251	254.291	258.330	262.370	266.409	270.449	274.488	278.528	284.587	290.646	296.706	302.765	308.824
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	-141.637	-145.677	-149.716	-153.756	-157.795	-161.835	-165.874	-169.914	-173.953	-180.013	-186.072	-192.131	-198.190	-204.250
Interessi passivi di medio-lungo termine	101.364	92.172	82.519	72.384	61.742	50.569	38.836	26.517	13.582	0	0	0	0	0
Interessi passivi di breve periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[L] Totale Oneri Finanziari	101.364	92.172	82.519	72.384	61.742	50.569	38.836	26.517	13.582	0	0	0	0	0
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-243.002	-237.848	-232.236	-226.140	-219.538	-212.404	-204.711	-196.431	-187.535	-180.013	-186.072	-192.131	-198.190	-204.250
[N] Totale Imposte Presunte	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498
[O] Utile Netto [M-N]	-264.500	-259.347	-253.734	-247.638	-241.036	-233.902	-226.209	-217.929	-209.033	-201.511	-207.570	-213.629	-219.688	-225.748
[P] margine operativo Netto [O+H]	-18.288	-9.095	557	10.692	21.334	32.508	44.240	56.559	69.494	83.076	83.076	83.076	83.076	83.076
Valore Residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+F+Q-B]	106.150	115.342	124.995	135.130	145.771	156.945	168.678	180.997	193.932	140.189	140.189	140.189	140.189	140.189
Benefici indiretti "con progetto" ( + )	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000
Costi indiretti "con progetto" ( - )	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
Benefici indiretti "senza progetto" ( - )														
Costi indiretti "senza progetto" ( + )	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000
Flussi Annuali complessivi NON Scontati	160.150	169.342	178.995	189.130	199.771	210.945	222.678	234.997	247.932	194.189	194.189	194.189	194.189	194.189
Flussi Annuali complessivi Scontati	89.177	89.806	90.405	90.975	91.518	92.035	92.527	92.996	93.443	69.703	66.383	63.222	60.212	57.345

Discounted Pay Back 5.450.258 5.619.600 5.798.595 5.987.725 6.187.496 6.398.441 6.621.119 6.856.116 7.104.048 7.298.237 7.492.426 7.686.615 7.880.804 8.074.993

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S4 INTERVENTO 5 EX INCET - EDIFICIO INDUSTRIALE						
Anni	26	27	28	29	30	TOTALE
Benefici diretti 1	489.461	489.461	489.461	489.461	489.461	14.683.830
Benefici diretti 2	721.888	721.888	721.888	721.888	721.888	21.656.640
[A] Totale Benefici diretti	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	1.211.349	36.340.470
Investimento iniziale	0	0	0	0	0	3.554.459
Costi investimento per rinnovo	201.975	201.975	201.975	201.975	201.975	3.904.848
[B] Totale Costi di Investimento	201.975	201.975	201.975	201.975	201.975	7.459.307
Personale dipendente	246.750	246.750	246.750	246.750	246.750	7.402.500
Collaboratori e consulenze	24.675	24.675	24.675	24.675	24.675	740.250
Energia elettrica	0	0	0	0	0	0
Acqua	0	0	0	0	0	0
Riscaldamento	370.896	370.896	370.896	370.896	370.896	11.126.880
Costi di Pulizia	0	0	0	0	0	0
Pubblicità	0	0	0	0	0	0
Materiale vario	0	0	0	0	0	0
[C] Totale Costi di Gestione	807.321	807.321	807.321	807.321	807.321	24.219.630
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	40.366	40.366	40.366	40.366	40.366	1.210.982
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	847.687	847.687	847.687	847.687	847.687	25.430.612
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	259.088	259.088	259.088	259.088	259.088	7.772.625
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	104.574	104.574	104.574	104.574	104.574	3.137.234
Ammortamento costo complessivo	221.975	221.975	221.975	221.975	221.975	6.659.246
Ammortamento investimenti di rinnovo	92.908	98.968	105.027	111.086	117.145	1.355.251
[H] Totale ammortamenti	314.883	320.943	327.002	333.061	339.120	8.014.498
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	-210.309	-216.368	-222.427	-228.487	-234.546	-4.877.264
Interessi passivi di medio-lungo termine	0	0	0	0	0	2.149.921
Interessi passivi di breve periodo	0	0	0	0	0	0
[L] Totale Oneri Finanziari	0	0	0	0	0	2.149.921
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-210.309	-216.368	-222.427	-228.487	-234.546	-7.027.185
[N] Totale Imposte Presunte	21.498	21.498	21.498	21.498	21.498	644.943
[O] Utile Netto [M-N]	-231.807	-237.866	-243.925	-249.985	-256.044	-7.672.128
[P] margine operativo Netto [O+H]	83.076	83.076	83.076	83.076	83.076	342.370
Valore Residuo	0	0	0	0	6.214.141	6.214.141
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	6.214.141	6.214.141
[R] Flussi annuali non scontati [P+F+Q-B]	140.189	140.189	140.189	140.189	6.354.330	6.869.829
Benefici indiretti "con progetto" ( + )	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	15.086.250
Costi indiretti "con progetto" ( - )	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	1.674.000
Benefici indiretti "senza progetto" ( - )						
Costi indiretti "senza progetto" ( + )	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	5.022.000
Flussi Annuali complessivi NON Scontati	194.189	194.189	194.189	194.189	6.408.330	15.260.079
Flussi Annuali complessivi Scontati	54.614	52.013	49.536	47.177	1.482.743	6.681.599

Discounted Pay Back 8.269.182 8.463.371 8.657.560 8.851.749 15.260.079

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back