

S3 INTERVENTO 5
EX INCET - EDIFICIO INDUSTRIALE

Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Contributi comunali copertura deficit		134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461
Ricavi da canoni		60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888
[A] Totale Ricavi	0	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349
Investimento iniziale	691.655												
Costi investimento per rinnovo				15.425	15.425	15.425	15.425	15.425	15.425	15.425	15.425	30.850	30.850
[B] Totale Costi di Investimento	691.655	0	0	15.425	15.425	15.425	15.425	15.425	15.425	15.425	15.425	30.850	30.850
Personale dipendente		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Collaboratori e consulenze		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energia elettrica	}												
Acqua													
Riscaldamento		121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776
Costi di Pulizia													
Pubblicità													
Materiale vario													
[C] Totale Costi di Gestione	0	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	0	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	0	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	0	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484
Ammortamento costo complessivo		46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275
Ammortamento investimenti di rinnovo	0	0	0	463	925	1.388	1.851	2.314	2.776	3.239	3.702	4.627	5.553
[H] Totale ammortamenti	0	46.275	46.275	46.738	47.200	47.663	48.126	48.589	49.051	49.514	49.977	50.902	51.828
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	0	21.209	21.209	20.747	20.284	19.821	19.358	18.896	18.433	17.970	17.507	16.582	15.656
Interessi passivi di medio-lungo termine		34.583	33.537	32.439	31.286	30.075	28.804	27.469	26.067	24.596	23.050	21.428	19.724
Interessi passivi di breve periodo													
[L] Totale Oneri Finanziari	0	34.583	33.537	32.439	31.286	30.075	28.804	27.469	26.067	24.596	23.050	21.428	19.724
[M] Utile ante Imposte [I-L]	0	-13.373	-12.328	-11.692	-11.002	-10.254	-9.445	-8.573	-7.634	-6.626	-5.543	-4.846	-4.068
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	0	-13.373	-12.328	-11.692	-11.002	-10.254	-9.445	-8.573	-7.634	-6.626	-5.543	-4.846	-4.068
[P] margine operativo Netto [O+H]	0	32.901	33.947	35.045	36.199	37.409	38.681	40.015	41.417	42.889	44.434	46.056	47.760
Valore Residuo													
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	-691.655	32.901	33.947	19.621	20.774	21.984	23.256	24.590	25.992	27.464	29.009	15.206	16.910
[S] Flussi Annuali Scontati	-691.655	31.335	30.791	16.949	17.090	17.225	17.354	17.476	17.592	17.703	17.809	8.891	9.416

Discounted Pay Back

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S3 INTERVENTO 5
EX INCET - EDIFICIO INDUSTRIALE

Anni	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Contributi comunali copertura deficit	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461
Ricavi da canoni	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888
[A] Totale Ricavi	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349
Investimento iniziale											
Costi investimento per rinnovo	30.850	30.850	30.850	30.850	30.850	30.850	30.850	30.850	46.275	46.275	46.275
[B] Totale Costi di Investimento	30.850	30.850	30.850	30.850	30.850	30.850	30.850	30.850	46.275	46.275	46.275
Personale dipendente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Collaboratori e consulenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energia elettrica											
Acqua											
Riscaldamento	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776
Costi di Pulizia											
Pubblicità											
Materiale vario											
[C] Totale Costi di Gestione	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865
[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]	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484
Ammortamento costo complessivo	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275
Ammortamento investimenti di rinnovo	6.478	7.404	8.329	9.255	10.180	11.106	12.031	12.957	14.345	15.733	17.122
[H] Totale ammortamenti	52.753	53.679	54.604	55.530	56.455	57.381	58.306	59.232	60.620	62.008	63.397
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	14.731	13.805	12.880	11.954	11.029	10.103	9.178	8.252	6.864	5.476	4.088
Interessi passivi di medio-lungo termine	17.935	16.057	14.085	12.014	9.840	7.557	5.160	2.643			
Interessi passivi di breve periodo											
[L] Totale Oneri Finanziari	17.935	16.057	14.085	12.014	9.840	7.557	5.160	2.643	0	0	0
[M] Utile ante Imposte [I-L]	-3.205	-2.252	-1.205	-60	1.189	2.546	4.018	5.609	6.864	5.476	4.088
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	-3.205	-2.252	-1.205	-60	1.189	2.546	4.018	5.609	6.864	5.476	4.088
[P] margine operativo Netto [O+H]	49.549	51.427	53.399	55.470	57.644	59.927	62.324	64.841	67.484	67.484	67.484
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]	18.699	20.577	22.549	24.620	26.794	29.077	31.474	33.991	21.209	21.209	21.209
[S] Flussi Annuali Scontati	9.916	10.393	10.847	11.279	11.690	12.082	12.455	12.811	7.613	7.250	6.905

Discounted Pay Back -462.107 -451.714 -440.868 -429.589 -417.899 -405.817 -393.361 -380.550 -372.937 -365.687 -358.782

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back

S3 INTERVENTO 5 EX INCET - EDIFICIO INDUSTRIALE								
Anni	24	25	26	27	28	29	30	TOTALE
Contributi comunali copertura deficit	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	134.461	4.033.830
Ricavi da canoni	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	60.888	1.826.640
[A] Totale Ricavi	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	195.349	5.860.470
Investimento iniziale								691.655
Costi investimento per rinnovo	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	894.648
[B] Totale Costi di Investimento	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	1.586.303
Personale dipendente	0	0	0	0	0	0	0	0
Collaboratori e consulenze	0	0	0	0	0	0	0	0
Energia elettrica								0
Acqua								0
Riscaldamento	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	3.653.280
Costi di Pulizia								0
Pubblicità								0
Materiale vario								0
[C] Totale Costi di Gestione	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	121.776	3.653.280
[D] Totale Costi di Manutenzione Ordinaria	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	6.089	182.664
[E] Totale Costi di Gestione [C+D]	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	127.865	3.835.944
[F] Totale Acc.to Fondo TFR Dipendenti	0	0	0	0	0	0	0	0
[G] Margine Operativo Lordo [A-E-F]	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	2.024.526
Ammortamento costo complessivo	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	46.275	1.388.246
Ammortamento investimenti di rinnovo	18.510	19.898	21.286	22.675	24.063	25.451	26.839	310.504
[H] Totale ammortamenti	64.785	66.173	67.561	68.950	70.338	71.726	73.114	1.698.751
[I] Reddito Operativo Lordo [G-H]	2.699	1.311	-77	-1.465	-2.854	-4.242	-5.630	325.775
Interessi passivi di medio-lungo termine								418.349
Interessi passivi di breve periodo								0
[L] Totale Oneri Finanziari	0	0	0	0	0	0	0	418.349
[M] Utile ante Imposte [I-L]	2.699	1.311	-77	-1.465	-2.854	-4.242	-5.630	-92.574
[N] Totale Imposte Presunte	0	0	0	0	0	0	0	0
[O] Utile Netto [M-N]	2.699	1.311	-77	-1.465	-2.854	-4.242	-5.630	-92.574
[P] margine operativo Netto [O+H]	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	67.484	1.606.177
Valore Residuo							1.423.735	1.423.735
[Q] Totale altre poste in c/capitale	0	0	0	0	0	0	1.423.735	1.423.735
[R] Flussi annuali non scontati [P+Q-B]	21.209	21.209	21.209	21.209	21.209	21.209	1.444.944	1.443.609
[S] Flussi Annuali Scontati	6.576	6.263	5.965	5.681	5.410	5.153	334.327	10.594

Discounted Pay Back -352.205 -345.942 -339.977 -334.296 -328.886 -323.733 10.594

WACC annuale

VAN

TIR

Discounted Pay Back