



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ING. LETIZIA CLAPS

Città di Torino

Vice Direzione Generale - Ingegneria
Direzione Infrastrutture e Mobilità
Servizio Suolo e parcheggi

**REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO DI
PORTA NUOVA LATO VIA NIZZA E RELATIVA RIQUALIFICAZIONE SUPERFICIALE**

PROGETTO PRELIMINARE

ALLEGATO

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Ing. Giovanni SELVAGGI	Progettista
Ing. Salvatore FALBO	Progettista 
Arch. Maria Teresa MASSA	Progettista
Geom. Tina CASERTA	Collaboratore tecnico
Dott. Guido GIORZA	Collaboratore tecnico
Ing. Letizia CLAPS	Responsabile del Procedimento
Ing. Roberto BERTASIO	Direttore Della Direzione Infrastrutture e Mobilità

GIUGNO 2013

1. Premessa

Il piano economico finanziario (PEF), di cui agli articoli 143 c. 7 e 153 c. 1 del DLgs 163/2006., è uno strumento volto alla verifica dell'equilibrio economico-finanziario di un dato investimento. La predisposizione del suddetto documento implica la definizione di un insieme di ipotesi da utilizzare come base informativa:

- ✓ per la costruzione degli schemi di sintesi della redditività e del ciclo economico dell'investimento,
- ✓ per la rappresentazione del patrimonio, delle fonti di capitale e degli investimenti effettuati nel progetto d'investimento
- ✓ per la determinazione del "piano previsionale dei flussi di cassa" (cash flow) generati dall'investimento.
- ✓ per un'approfondita analisi dei dati di input (ipotesi di gestione operativa - ricavi operativi, costi operativi, utenze, tariffe ecc. - quantificazione degli ammortamenti, fonti di finanziamento, ipotesi fiscali e tecniche, ipotesi di gestione finanziaria, etc).

Nel proseguo vengono illustrate le suddette ipotesi e i risultati di cui al PEF afferente il parcheggio interrato "Porta Nuova lato Via Nizza".

2. STIMA DELL'INTERVENTO

L'importo dell'intervento è stato determinato mediante stima parametrica delle lavorazioni di cui al progetto preliminare. I valori parametrici utilizzati sono stati dedotti da interventi analoghi posti in essere dalla Città di Torino e/o determinati mediante computo metrico estimativo.

Si riporta a seguito il quadro economico complessivo dell'investimento:

A) importo lavori	
opere	€ 5.230.369,61
<i>di cui oneri per la sicurezza</i>	€ 102.550,00
I.V.A. sui lavori (10%)	€ 523.036,96
<i>totale A</i>	€ 5.753.406,57
B) somme a disposizione	
spese tecniche per progettazione, coordinamento	€ 496.372,94
sicurezza direzione lavori, IVA al 21% compresa	
spostamento sottoservizi IVA al 21% compresa	€ 109.501,14
conferimento terre e rocce da scavo IVA al 21% compresa	€ 357.364,06
oneri di compensazione per alberi abbattuti IVA al 21% compresa	€ 25.724,48
assistenza archeologica agli scavi IVA al 21% compresa	€ 24.200,00
collaudi IVA al 21% compresa	€ 62.046,62
monitoraggio strutturale stazione e tunnel metropolitana IVA al 21% compresa	€ 60.500,00
imprevisti	€ 49.500,00
<i>totale B</i>	€ 1.185.209,24
TOTALE COMPLESSIVO	€ 6.938.615,81

3. ANALISI REDDITIVITÀ DELL'INVESTIMENTO

La redditività dell'investimento viene valutata mediante analisi costi-ricavi e determinazione degli indici:

a) Valore Attuale Netto dell'investimento (VAN), espresso dalla relazione

$$VAN = \sum_{i=0}^n \frac{R_i - C_i}{(1+r)^i} \quad (11.1)$$

b) TIR, quale saggio che annulla il VAN.

La determinazione dei suddetti indici viene effettuata considerando una concessione di durata pari 90 anni.

A seguito sono riportati tutti gli elementi utili alla valutazione della redditività dell'investimento, mediante gli indici di cui alle lettere a) e b).

3.1 ANALISI DEI RICAVI AFFERENTI LA GESTIONE DEI POSTI AUTO A ROTAZIONE

Per la determinazione dei ricavi di gestione, in accordo al progetto preliminare, è ipotizzata la seguente offerta di posti auto in struttura:

Totale posti auto	204
Posti auto a rotazione	134
posti auto in vendita	70

Tenuto conto dell'offerta di stalli delle aree limitrofe, dell'occupazione media di strutture analoghe nonché della posizione strategica del parcheggio, si ipotizza una percentuale di occupazione media degli stalli a rotazione pari al 45% su 24h, per un totale complessivo di 60,3 posti auto.

In accordo alle tariffe generalmente adottate per parcheggi in struttura, è stata adottata una tariffa oraria pari a euro 1,40, esclusa iva.

Nelle suddette ipotesi, è determinato il seguente ricavo medio annuo, derivante dalla gestione degli stalli a rotazione:

Gestione posti auto a rotazione

Tariffa oraria	1,40							
	% di utilizzo	Ore di utilizzo	Tasso di inflazione (%)	Posti utilizzati	hxpostixgg	Incasso	Incasso con inflazione	
1° esercizio	45	24	2,3	60,3	528228	€ 739.519,20	€ 756.528,14	
2° esercizio	45	24	2,3	60,3	528228	€ 739.519,20	€ 773.928,29	
3° esercizio	45	24	2,3	60,3	528228	€ 739.519,20	€ 791.728,64	
4° esercizio	45	24	2,3	60,3	528228	€ 739.519,20	€ 809.938,40	
5° esercizio	45	24	2,3	60,3	528228	€ 739.519,20	€ 828.566,98	
altri esercizi	45	24	2,3	60,3	528228	€ 739.519,20	€ 847.624,02	

E' altresì ipotizzata la vendita di complessivi 70 posti auto al prezzo di euro 25.000,00.

Il prezzo di vendita è stato fissato in accordo agli attuali prezzi mercato della zona di ubicazione del parcheggio interrato.

Considerando un piano di vendita che si esaurisce in anni 3, a decorrere dal 2014, secondo lo schema a seguito riportato,

	Posti venduti
1° anno	20
2° anno	20
3° anno	30

ed ipotizzando che l'incasso il relativo incasso avvenga per una quota parte al momento della vendita e per la restante quota parte al 1° anno di gestione della struttura, può essere stimato un ricavo complessivo paria a euro 1.750.000,00, distribuito secondo lo schema a seguito riportato:

GESTIONE POSTI AUTO IN VENDITA

Prezzo di vendita	25000			
	Posti venduti	Percentuale di incasso(%) anno corrente	Incasso stimato	Incasso residuo
1° anno	20	50	€ 250.000,00	250.000,00€
2° anno	20	60	€ 300.000,00	200.000,00€
3° anno	30	80	€ 600.000,00	150.000,00€
4° anno	0	0		
5° anno	0	0		
6° anno	0	0		
TOT			€ 1.150.000,00	600.000,00€

Incasso Residuo al 1° anno di gestione euro 600.000,00

3.2 RICAVI DA PUBBLICITÀ

Considerato l'importo di modesta entità derivante dalla gestione delle attività di pubblicità e considerato che tale importo andrebbe a compensare le spese per pubblicità, non computate fra i costi di gestione a carico del concessionario, si ritiene opportuno nella definizione del PEF non considerato i possibili ricavi di cui al presente punto.

3.3 ANALISI DEI COSTI

Con l'analisi dei costi si intende rilevare le spese di gestione afferenti al parcheggio interrato "Porta Nuova lato via Nizza".

Ogni voce di costo è stata stimata mediante l'utilizzo di costi parametrici desunti da esperienze di gestione di strutture analoghe in competenza alla Città di Torino/GTT.

Si riportano a seguire le principali voci di spesa individuate.

3.3.1 COSTO PER PERSONALE

Viene ipotizzata la permanenza di 1 unità di personale per un numero max di 6 ore al giorno ed un periodo complessivo di 300 giorni annui. Considerato un costo medio, per la figura di "operaio comune", di euro 28,59/h(fonte prospetti della manodopera-foglio 195 del collegio costruttori edili-) è stimato un costo complessivo pari a euro € 51.462,00 annui.

Spese personale			
Ore giornaliera	Costo orario	Giorni complessivi	Costo Compl.
6	€ 28,59	300	€ 51.462,00

Tabella 3.3.1: spesa annua per personale

3.3.2 COSTO PER PULIZIE

Nelle ipotesi di:

- ✓ pulizie periodiche generali del parcheggio;
- ✓ pulizie giornaliere dei locali con permanenza degli addetti e/o passaggi frequenti degli utenti;
- ✓ gestione mediante servizio esterno.

Considerati i costi parametrici desunti da attività di pulizia in strutture analoghe (fonte società GTT), viene determinata una spesa complessiva annua di € 8.782,50.

	Pulizie		
	euro/mq	mq	Totale
1° piano	€ 1,50	1915	€ 2.872,50
2° piano	€ 1,50	1970	€ 2.955,00
3° piano	€ 1,50	1970	€ 2.955,00
			€ 8.782,50

Tabella 3.3.2: spesa annua per servizio di pulizie

3.3.3 MANUTENZIONE ORDINARIA

Rientrano nei costi di manutenzione ordinaria tutte le attività di controllo e/o di piccoli ripristini utili a garantire il corretto funzionamento dell'opera in ogni sua parte.

Sono quindi compresi:

- ✓ i contratti di assistenza con le ditte specializzate di ciascuna categoria di impianti e/o attrezzature e/o finiture per prevenire guasti ordinari, danni e disservizi;
- ✓ tutti gli oneri per la manutenzione delle opere a corredo della struttura (del verde pensile, opere d'arte, etc.)

L'importo, valutato mediante costi parametrici desunti da esperienze analoghe, è quantificata in euro 21.476,14€

Manutenzione ordinaria			
	Importo	incidenza man ord	Tot
Strutture	3.469.837,08 €	0,1%	3.469,84 €
Opere edili	583.200,00 €	0,9%	5.248,80 €
Imp. Mecc	182.250,00 €	3,0%	5.467,50 €
Imp. Elettrici e app.gest.	364.500,00 €	2,0%	7.290,00 €
	TOTALE		21.476,14 €

Tabella 3.3.3:spesa annua per manutenzione ordinaria

3.3.4 COSTI PER BIGLIETTI, TESSERE ETC

Il presente costo, relativo al consumo di biglietti, tessere, cancelleria, ecc., risulta proporzionale al numero degli utenti della struttura. L'esperienza, maturata in attività simili, permette di stimare questa voce di spesa nella percentuale dello 0,4% dei ricavi annui maturati dalla gestione degli stalli a rotazione.

Ne consegue la stima di un costo annuo complessivo pari a circa €3.697

Sintesi costo biglietti		
Ricavi(€/annui)	Incidenza	Costo biglietti
€ 739.519,2	0,5%	€ 3.697

Tabella 3.3.4:spesa annua per emissione biglietti, etc

3.3.5 COSTI PER UTENZE E SERVIZI PUBBLICI VARI :

Rientrano in questa voce di costo le spese per i contratti di utenze con gli enti e/o società erogatori di servizi pubblici, quali consumi di energia elettrica, acqua, comunicazioni telefoniche, oneri per smaltimento rifiuti.

L'importo complessivo, valutato mediante l'applicazione di costi parametrici desunti da esperienze simili, è quantificata in euro 23.420,00

	Utenze		
	euro/mq	mq	Totale
1° piano	€ 4,00	1915	€ 7.660,00
2° piano	€ 4,00	1970	€ 7.880,00
3° piano	€ 4,00	1970	€ 7.880,00
			€ 23.420,00

Tabella 3.3.5:spesa annua per utenze

3.3.6 ASSICURAZIONI ED ONERI PER CAUZIONE

Rientrano in questa voce gli oneri relativi alla stipula delle polizze assicurative (incendio, furto, responsabilità per danni a terzi) utili alla gestione del parcheggio interrato, nonché gli oneri di fidejussione obbligatori per la garanzia degli adempimenti nei confronti dell'ente concedente.

L'importo, valutato mediante costi parametrici proporzionali alla capacità dell'opera e desunti da esperienze analoghe (costo riferito a posto auto pari a euro 20,00), è quantificata in euro 2.680,00.

Sono esclusi gli oneri assicurativi/di cauzioni del costruttore derivanti dal D.lgs 163/2008 e s.m nonchè dal D.M. 207/2010 e s.m. inerenti la fase di realizzazione delle strutture, in quanto ricomprese nel costo complessivo di costruzione.

3.3.7 SPESE GENERALI ED AMMINISTRATIVE

Rientrano in questa voce le spese generali ed amministrative legate alla gestione del parcheggio.

L'esperienza, maturata in attività simili, permette di stimare questa voce di spesa nella percentuale del 1,95% dei ricavi annui maturati dalla gestione degli stalli a rotazione.

Ne consegue la stima di un costo annuo complessivo pari a circa € 14.673

Sintesi spese generali		
Ricavi(€/annui)	Incidenza	Spese generali
€ 739.519,20	2%	€ 14.790

Tabella 3.3.7:spesa annua per attività amministrative di gestione

3.3.8 CANONE A FAVORE DELL'ENTE CONCEDENTE

Rientra in questa voce il compenso annuo che il concessionario dovrà versare all'ente concedente, a decorrere dall'anno 2045, in relazione a quanto disposto nella concessione.

L'importo viene computato moltiplicando la tariffa oraria dei posti a rotazione, per il numero di posti a rotazione, per un fattore moltiplicativo posto paria a 350.

L'importo annuo, così stimato, ammonta ad € 58.625,00.

3.4 RISORSE ECONOMICHE-FINANZIARE IN CONTRIBUTO PUBBLICO

Per l'investimento di cui al presente documento, non sono previsti contributi pubblici.

3.5 EQUITY

A vantaggio del PEF, si ipotizza una struttura finanziaria in cui il rapporto tra debito – equity è pari a 100/1.

Ne consegue un fabbisogno economico di euro €6.938.557,91, da finanziare mediante mutuo.

3.6 PIANO DEGLI INVESTIMENTI E DEL FABBISOGNO FINANZIARIO

Il piano degli investimenti ed il fabbisogno finanziario descrivono rispettivamente l'andamento temporale della spesa e il fabbisogno finanziario a cui il concessionario dovrà far fronte al fine di realizzare l'investimento.

Il fabbisogno finanziario è ricavato dal piano degli investimenti ridotto per delle quote derivanti dai contributi a fondo perduto erogati da enti pubblici e/o privati e dalla vendita pre-esercizio di posti auto pertinenziali,e/o da ulteriori contributi indiretti.

A seguito si riportano rispettivamente il piano di investimento ed il fabbisogno finanziario:

Piano degli investimenti al lordo di Iva		
N° anno	Investimento	di cui per lavori/imprevisti
1	€ 250.000,00	€ 0,00
2	€ 3.369.057,90	€ 2.926.205,00
3	€ 3.319.557,91	€ 2.876.701,57
TOTALE	€ 6.938.615,81	

Gestione dell'IVA			
N° anno	Iva per lavori	Iva per attività amministrative	Totale
1	€ 0,00	€ 43.388,43	€ 43.388,43
2	€ 266.018,64	€ 76.858,77	€ 342.877,41
3	€ 261.518,32	€ 76.859,36	€ 338.377,68

Piano del fabbisogno (mediante mutuo)	
N° anno	fabbisogno
1	€ 0,00
2	€ 3.069.057,90
3	€ 2.719.557,91
TOT	€ 5.788.615,81€

3.7 TASSI FINANZIARI

I tassi di cui al presente sono ricavati dalle rilevazioni della Banca D'Italia.

Nell'attuale periodo storico, sono rilevati i seguenti tassi finanziari:

- tasso di interesse del mutuo: 4,40 %
- Tasso di interesse finanziamenti a breve termine (scoperti ed aperture di credito in c/c): 7%
- Tasso attivo c/c: 4,34 %
- Tasso passivo c/c 4,01%

Tenuto conto della eccessiva instabilità del mercato finanziario e del mercato locale, si ritiene appropriato adottare, a vantaggio della stabilità del PEF, i seguenti tassi di interesse:

- tasso di interesse del mutuo: 6%
- Tasso di interesse finanziamenti a breve termine (scoperti ed aperture di credito in c/c): 4,00%
- Tasso attivo c/c: 1,2 %

Tenuto conto della tipologia di investimento, è altresì applicato un tasso di attualizzazione pari a:

- Tasso di attualizzazione: 6%

3.8 MUTUO E PIANO DI AMMORTAMENTO

La stima dell'importo economico cui far fronte mediante mutuo bancario viene determinato quale differenza tra il costo complessivo dell'opera, eventuali contributi a fondo perduto erogati nel periodo di realizzazione dell'opera ed eventuali proventi derivanti dalla pre-vendita di posti auto pertinenziali.

Gli elementi essenziali che definiscono il piano di ammortamento del mutuo, vengono determinati come segue:

a) rata annuale

$$R = \frac{C \times i}{1 - (1 + i)^{-t}} \quad \text{in cui} \quad \begin{cases} R : \text{rata del mutuo} \\ C : \text{importo da finanziare} \\ i : \text{saggio di interesse applicato} \\ t : \text{durata in anni del mutuo} \end{cases}$$

b) Interessi annuali

$$I = Dr \times i \quad \text{in cui} \quad \begin{cases} Dr : \text{Debito residuo} \\ i : \text{saggio di interesse} \end{cases}$$

c) Capitale Rimborsato

$$Cr = R - I \quad \text{in cui} \quad \begin{cases} R : \text{Rata del mutuo} \\ I : \text{interessi annuali maturati} \end{cases}$$

d) Debito residuo

$$Dr = Dr_{ap} - Cr \quad \text{in cui} \quad \begin{cases} Dr_{ap} : \text{debito residuo dell'anno precedente} \\ Cr : \text{capitale rimborsato} \end{cases}$$

Nel periodo di preammortamento del mutuo saranno computati interessi annuali valutati in:

e) Interessi di preammortamento

$$I = \frac{c \times t \times i}{36500}$$

in cui $\left\{ \begin{array}{l} c : \text{quota di capitale su cui calcolare il preammortamento} \\ i : \text{saggio di interesse applicato} \\ t : \text{durata del periodo di preammortamento diriferimento} \end{array} \right.$

Per fronteggiare esigenze di liquidità per l'intera durata della concessione, si è ipotizzato il ricorso all'indebitamento bancario con finanziamenti a breve termine (apertura di c/c) ai tassi attivo del 1,2 % e passivo del 6%

Per lo sviluppo del piano di ammortamento si rimanda al PEF allegato.

3.9 TASSO DI INFLAZIONE

L'aumento dei prezzi di beni e servizi può comportare, nell'arco della durata della concessione, problematiche inerenti l'equilibrio economico finanziari da cui può conseguire la necessità di rivedere i termini di concessione e/o aggravii di spesa per l'ente concedente.

Al fine di ridurre situazioni impreviste, nella redazione del PEF si introdurranno due tassi di inflazione rispettivamente per i costi e per i ricavi.

A vantaggio della stabilità dell'equilibrio economico finanziario si adotterà un tasso di inflazione dei costi minore di almeno 0,5 punti percentuali del tasso di inflazione adottato per le voci di spesa.

La definizione del tasso di inflazione per i costi viene definito considerando l'inflazione CPI (indice prezzi al consumo) annuale relativo alla nostra nazione.

3.10 PIANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'OPERA

Durante il periodo di gestione della struttura sarà necessario, al fine di mantenere uno stato di efficienza funzionale ed una adeguata conservazione dell'opera, intervenire su impianti, finiture, strutture, etc, che risultino ammalorate, mediante interventi di manutenzione straordinaria programmati.

La pianificazione temporale degli interventi viene effettuata sulla base dell'esperienza maturata mentre il costo degli interventi è stimato sulla base dei lavori previsti, utilizzando prezziari regionali vigenti e/o costi parametrici desunti da esperienze analoghe.

Si pone in evidenza che, effettuando la stima dell'intervento di manutenzione all'anno zero, si procederà all'attualizzazione della stessa in funzione dell'anno di esecuzione dell'intervento, secondo la relazione:

$$Sp_a = Sp_{st} \times (1+i)^t$$

in cui

Sp_a : importo della spesa attualizzata all'anno di riferimento
 Sp_{st} : spesa stimata
 i : saggio di attualizzazione
 t : intervallo temporale tra l'anno di esecuzione dell'intervento ed
il momento di stima (espresso in anni)

Per quanto concerne la quota di ammortamento degli interventi programmati, viene definita quale rapporto tra la spesa preventivata e la vita utile dell'intervento.

Si riporta a seguito lo schema adottato:

Voce	Importo	incidenza man straord	Man Straord	incidenza rinnovo	Tot. Rinnovo	TOTALE
Strutture e opere edili	4.053.037,08 €	2,00%	11.664,00 €	2,00%	81.060,74 €	92.724,74 €
Imp. Meccanici	182.250,00 €	12,50%	22.781,25 €	12,50%	22.781,25 €	45.562,50 €
Imp elettrici e app.gest.	364.500,00 €	6,00%	21.870,00 €	2,00%	7.290,00 €	29.160,00 €
TOT			56.315,25 €			

Annualità manutenzione straordinaria						
anno						
	14	24	34	44	54	64
Strutture e opere edili	92.724,74 €	92.724,74 €	92.724,74 €	92.724,74 €	92.724,74 €	92.724,74 €
Imp. Meccanici	0	45.562,50 €	0,00 €	45.562,50 €	0,00 €	45.562,50 €
Imp elettrici e app.gest.	29.160,00 €	29.160,00 €	29.160,00 €	29.160,00 €	29.160,00 €	29.160,00 €
TOT	121.884,74 €	167.447,24 €	121.884,74 €	167.447,24 €	121.884,74 €	167.447,24 €

3.11 CONTO ECONOMICO

Nel conto economico sono contrapposti costi e ricavi di competenza per l'intera durata della concessione.

Dal conto economico, considerata la gestione finanziaria e le imposte connesse all'opera, viene determinato il risultato di esercizio.

Si riporta a seguire una breve descrizione delle voci considerate:

- ✓ **Periodo di riferimento**, esplicita l'anno ed il numero dell'annualità considerata
- ✓ **Ricavi**, esplicita per ogni annualità i ricavi provenienti dalla gestione del parcheggio, dalla vendita dei posti auto e da contributi finanziari
- ✓ **Costi**, esplicita per ogni annualità i costi relativi al canone imposto dall'ente concedente, alle spese di gestione (personale, pulizie, manutenzione ordinaria, utenze, assicurazioni, spese generali, ammortamenti), IMU
- ✓ **Gestione finanziaria**, evidenzia per ogni annualità gli interessi passivi legati al mutuo nonché gli interessi attivi/passivi inerenti il c/c
- ✓ **Imposte**, esplicita le ulteriori imposte, oltre all'IMU, previste dalla normativa attualmente vigente.

Le imposte sono determinate come a seguito specificato:

✓ **IMU (imposta Municipale Unica) :**

L'IMU viene stimata considerando un'aliquota municipale pari allo 0,76% del valore catastale. Il valore Catastale viene determinato incrementando del 60% la rendita catastale preventivamente incrementata del 5%

$$IMU = R.C. \times 1,05 \times 1,60 \times \text{Aliquota}$$

✓ **IRAP (imposta regionale sulle attività produttive):**

L'IRAP viene determinata applicando una aliquota del 4,25% della differenza tra Ricavi e Costi. Nei costi non è considerata la spesa per il personale.

✓ **IRES (imposte sul reddito delle società):**

L'IRES viene calcolata applicando un'aliquota del 35% sul reddito ante-imposte

L'IRES, vista l'attuale normativa, può essere ridotta dell'importo IRAP calcolato sul costo del personale. Tuttavia, a vantaggio della stabilità del PEF, non verrà effettuata la riduzione di cui al punto precedente.

Risultato di esercizio, determinato, per ogni annualità, come differenza tra le somme attive e le somme passive.

Sulla base delle risultanze del conto economico, è stato quantificato il cash-flow lordo come somma tra risultato netto di esercizio e gli ammortamenti.

Gli ammortamenti sono stati determinati secondo quanto previsto dalla normativa civilistica e fiscale, in relazione alla vita utile dei cespiti.

Il costo di costruzione è stato ammortizzato in quote costanti per l'intera durata della concessione. Analogamente gli interventi di manutenzione straordinaria, eseguiti successivamente alla realizzazione dell'opera, sono stati ammortizzati considerando il periodo che intercorre tra ogni intervento programmato.

Dal Cash Flow Lordo è stato determinato il saldo annuale aggiungendo le somme positive/negative inerenti:

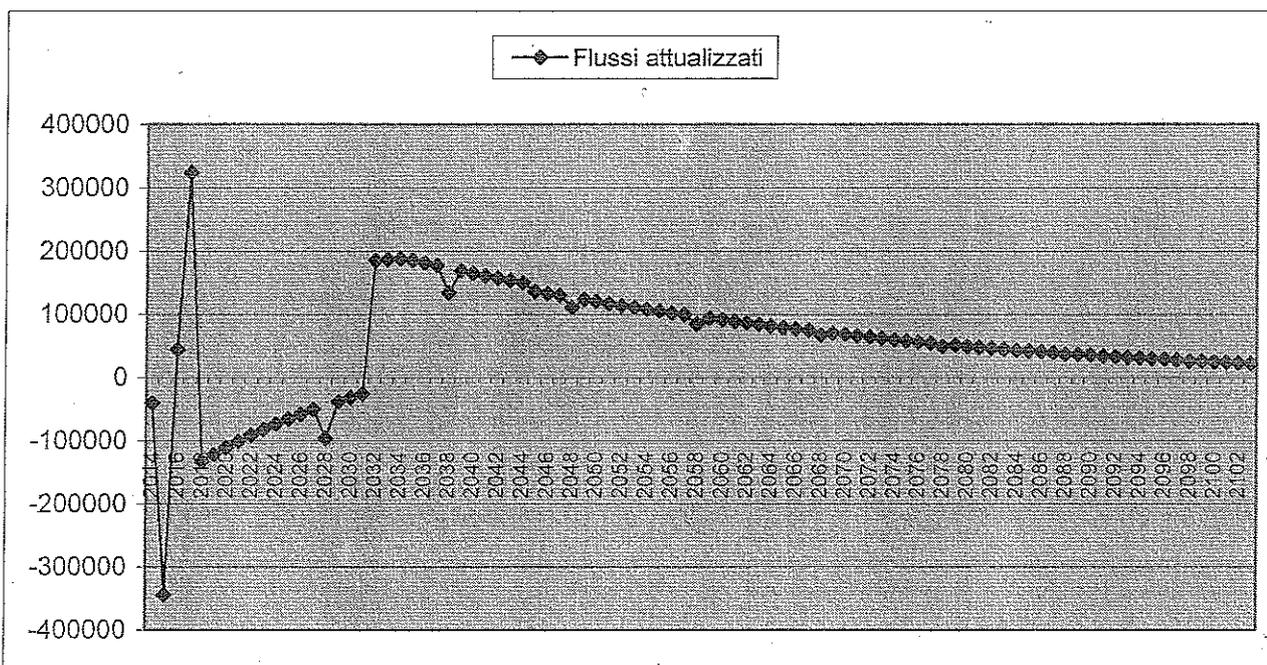
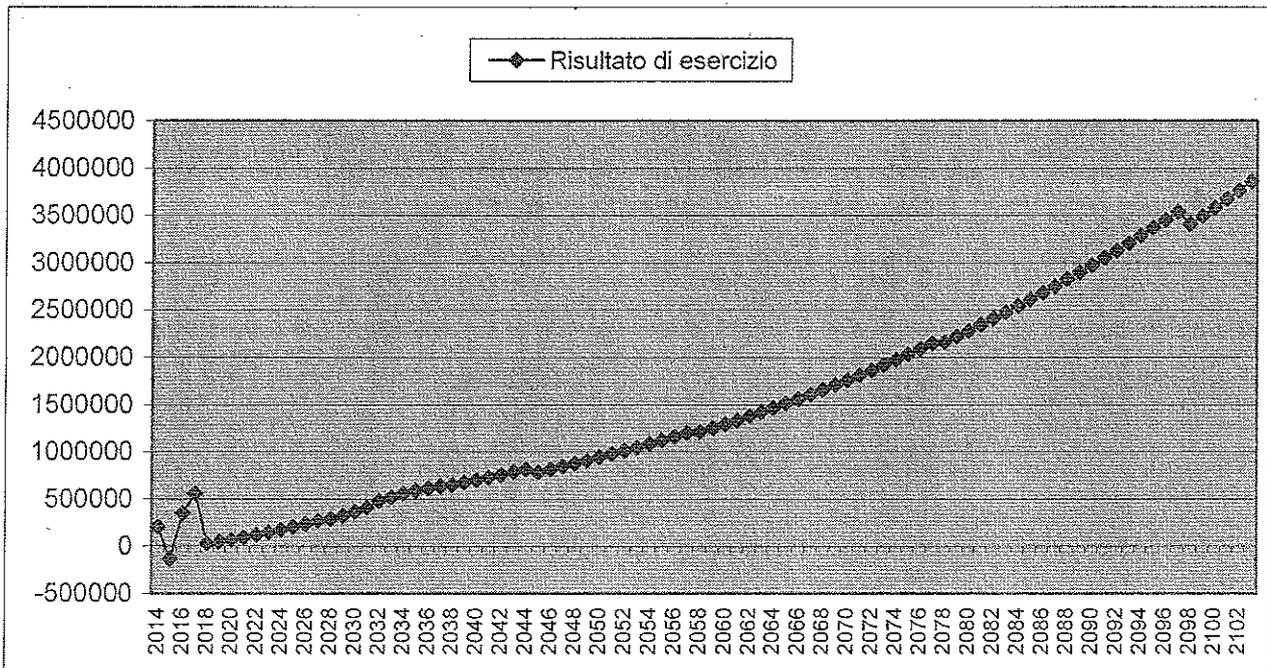
- ✓ gli investimenti per la realizzazione della struttura;

- ✓ gli investimenti per opere di manutenzione straordinaria;
- ✓ il rimborso dovuto all'accensione di mutuo;
- ✓ la gestione dell'IVA inerente l'investimento

E' stato altresì assunto che:

- gli importi IVA versati, siano richiesti a rimborso l'anno successivo a quello di riferimento;
- l'IVA inerente la gestione del servizio risulti ininfluenza ai fini del presente PEF (pertanto non considerata)

A seguito è riportato, in formato grafico, l'andamento del risultato di esercizio e dei flussi di cassa attualizzati al variare dell'annualità:



Per ulteriori dettagli, si rimanda al PEF -- allegato A.

3.12 ANALISI DELLA REDDITIVITÀ

Per la valutazione della redditività dell'operazione è stato utilizzato il metodo del Valore Attuale Netto (attualizzazione, ad un determinato tasso, dei flussi di cassa (positivi o negativi) generati dall'investimento).

Il tasso di attualizzazione deve essere rappresentativo di una adeguata remunerazione del capitale rispetto ad un collocamento alternativo in un investimento privo di rischi; ipotizzando, per un investimento a basso rischio, un rendimento del 4% annuo (fonte Banca D'Italia-rendimento titoli pubblici a reddito fisso 12-20 anni - rapporto anno 2012), la remunerazione aggiuntiva deve essere tale da compensare il rischio d'impresa insito nell'operazione.

Si ritiene, tenuto conto del tipo di investimento, che il tasso del 6% annuo complessivo sia adeguatamente rappresentativo della redditività attesa dall'operazione.

Come evidenziato dal PEF, sono determinati:

- V.A.N. (Valore Attuale Netto) positivo e pari a €4.998.840,00
- TIR pari a 13,177%

Tenuto conto dei valori assunti dai due indici V.A.N e TIR, si può ritenere l'investimento remunerativo per l'investitore.

4. ANALISI DI SENSIBILITÀ E DI RISCHIO

L'analisi di sensibilità ha l'obiettivo di valutare la variabilità della performance reddituale dell'investimento al variare delle condizioni al contorno considerate e maggiormente significative.

Lo scopo è quello di definire possibili scenari economici assegnando alle variabili valori di massima e di minima al fine ultimo di determinare lo scostamento nella performance imprenditoriale indotta da tali cambiamenti.

Si indaga così la sensibilità del business al variare delle condizioni assunte e dunque, indirettamente, l'attendibilità (o rischiosità) del risultato economico-finanziario dell'investimento.

4.1 ANALISI DI SENSIBILITÀ PER IL PIANO FINANZIARIO

Si considera la variabilità del VAN al variare :

- 1) del saggio di attualizzazione;
- 2) della % media di occupazione;

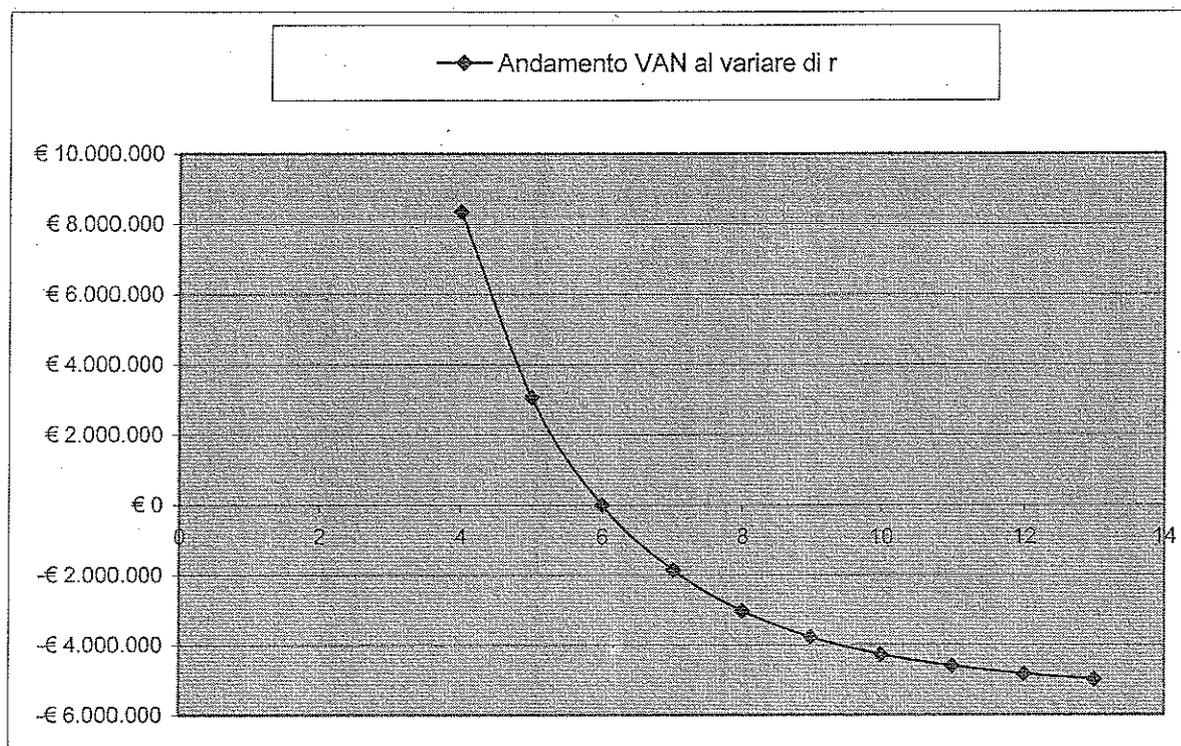
Per quanto concerne il saggio di attualizzazione viene adottata una variabilità nella misura di un punto percentuale 1% in rialzo ed in ribasso al valore di riferimento(6%)

A seguito si riporta la tabella esemplificativa della sensibilità del risultato al variare del saggio di attualizzazione.

	VAN	Delta	Incremento%
r=13%	€ 22.067	-€ 4.976.773	-99,6%
r=12%	€ 177.705	-€ 4.821.135	-96,4%
r=11%	€ 403.576	-€ 4.595.264	-91,9%
r=10%	€ 734.714	-€ 4.264.126	-85,3%
r=9%	€ 1.227.463	-€ 3.771.377	-75,4%
R=8%	€ 1.975.235	-€ 3.023.605	-60,5%

r=7%	€ 3.137.974	-€ 1.860.866	-37,2%
r=6%	€ 4.998.840	0	0,0%
r=5%	€ 8.076.309	€ 3.077.469	61,6%
r=4%	€ 13.351.840	€ 8.353.000	103,4%

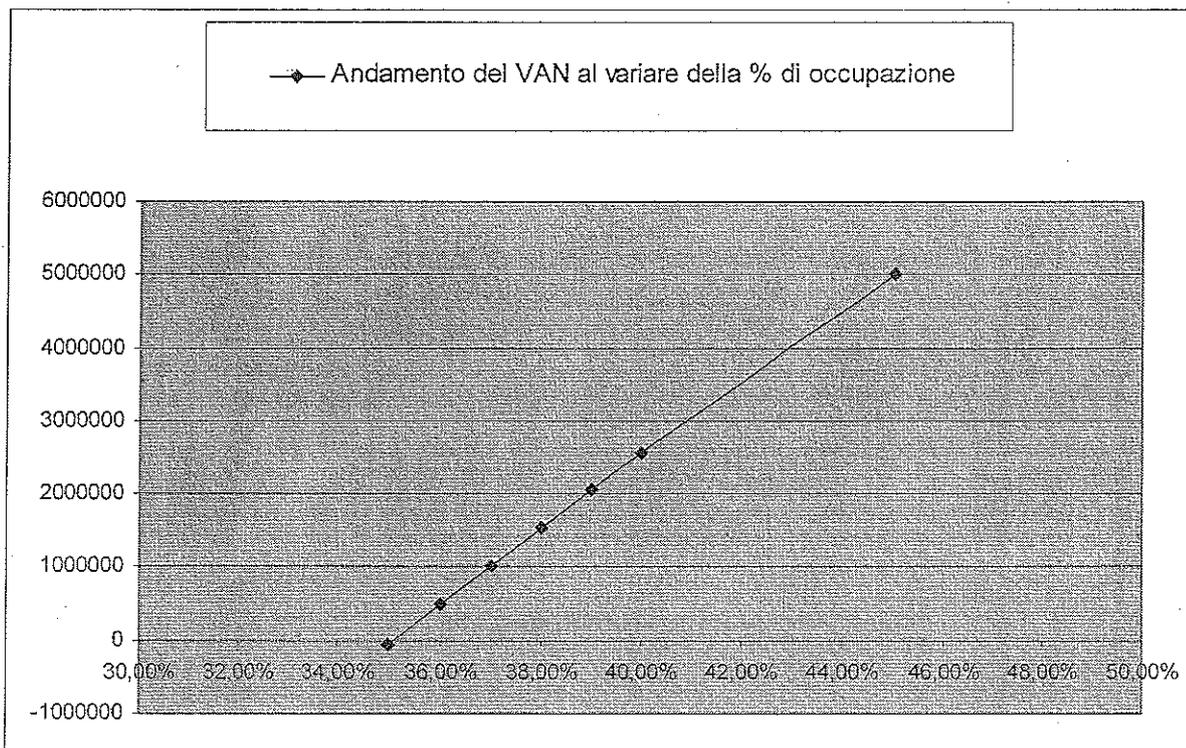
Tabella 4.1: variabilità del VAN al variare di r



Per quanto concerne la % di occupazione, viene diminuita fino alla determinazione del VAN negativo.

Posti auto	% Occupazione	Tariffa	ore	Posti occupati	giorni annui di apertura	Incasso	TIR (%)	VAN
134	45,00%	1,40	24	60,3	365	739.519,20 €	13,177	4.998.840 €
134	40,00%	1,40	24	53,60	365	657.350,40 €	8,958	2.568.139€
134	39,00%	1,40	24	52,26	365	640.916,64 €	8,298	2.062.149 €
134	38,00%	1,40	24	50,92	365	624.482,88 €	7,675	1.548.344 €
134	37,00%	1,40	24	49,58	365	608.049,12 €	7,079	1.024.534 €
134	36,00%	1,40	24	48,24	365	591.615,36 €	6,504	489.793 €
134	35,00%	1,40	24	46,90	365	575.181,60€	-	-59.621 €

Tabella 4.2: incasso stimato



Si riporta a seguire la percentuale di occupazione, di cui alla tabella precedente, rapportata alle 12 h.

Occupazione rapportata alle 12 h				
Posti auto	% occupazione su 24h	Posti occupati nelle 24h	Posti occupati nelle 12h	% occupazione su 12h
134	35%	46,90	93,80	70,00%
134	36%	48,24	96,48	72,00%
134	37%	49,58	99,16	74,00%
134	38%	50,92	101,84	76,00%
134	39%	52,26	104,52	78,00%
134	40%	53,60	107,20	80,00%
134	45%	60,30	120,60	90,00%

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Dati Generali

Informazioni sull'opera	Totale posti auto	204
	Posti auto a rotazione	134
	posti auto in vendita	70
	Durata concessione (anni)	90
	Anno di inizio lavori	2014
	Durata dei lavori (anni)	3

informazioni finanziarie	Tasso del mutuo (%)	6
	Tasso di attualizzazione (%)	6
	Tasso attivo (%)	1,2
	Tasso Passivo (%)	4
	Durata del mutuo (anni)	15
	Preammortamento (anni)	3

Percentuali IVA	Iva sui lavori (%)	10
	Iva sulle prestazioni (%)	21

Quadro economico**Quadro economico**

Lavori (al netto di iva)		Totali
a) Strutture e impianti	€ 5.127.819,61	
b) Oneri sicurezza	€ 102.550,00	
	Parziale a+b	€ 5.230.369,61
Somme a disposizione(al lordo di iva)		
c) Imprevisti	€ 45.000,00	
d) Spese tecniche	€ 410.225,57	
e) Spostamento sottoservizi	€ 90.496,81	
f) Conferimento terre e rocce da scavo	€ 295.342,20	
g) Assistenza archeologica	€ 20.000,00	
h) Collaudi	€ 51.278,20	
i) Spese per pubblicità	€ 0,00	
l) Altri oneri	€ 71.259,90	
	Parziale c+d+e+f+g+h+i+l	€ 983.602,68
m) Iva sulle voci a, b, c	€ 527.536,961	
n) Iva sulle voci d, e, f, g, h, i, l	€ 197.106,56	
	Parziale m+n	€ 724.643,52
IMPORTO COMPLESSIVO		€ 6.938.615,81

N.B. E' stato ipotizzato l'utilizzo degli imprevisti per lavori e pertanto scorporata, dalla voce c), la quota in competenza IVA.

Risorse finanziarie a corredo dell'opera

Risorse finanziarie disponibili a corredo dell'opera				
Anno	Contributo Comune	Contributo altri enti	Altri contributi	Totale contributi
2014	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2015	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2.....	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2.....	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2.....	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2.....	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2103	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Piano degli investimenti

Piano degli investimenti al lordo di Iva		
N° anno	Investimento	di cui per lavori/imprevisti
1	€ 250.000,00	€ 0,00
2	€ 3.369.057,90	€ 2.926.205,00
3	€ 3.319.557,91	€ 2.876.701,57
TOTALE	€ 6.938.615,81	

Piano del fabbisogno finanziario

Piano del fabbisogno	
N° anno	fabisogno
1	€ 0,00
2	€ 3.069.057,90
3	€ 2.719.557,91

Piano di ammortamento mutuo

Piano di ammortamento del mutuo					
Importo mutuo (€)	Durata mutuo (anni)	Preammortamento (anni)	Tasso mutuo (%)	Rata mutuo	
€ 5.788.615,81	15	3	6	€ 596.011,88	

N° Rata	Scadenza	Interessi pagati	Capitale rimborsato	Debito residuo	
Preamm.	2014	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Preamm.	2015	€ 368.286,95	€ 0,00	€ 3.069.057,90	
Preamm.	2016	€ 163.173,47	€ 0,00	€ 5.788.615,81	
1	2017	€ 347.316,95	€ 248.694,93	€ 5.539.920,88	
2	2018	€ 332.395,25	€ 263.616,63	€ 5.276.304,25	
3	2019	€ 316.578,26	€ 279.433,62	€ 4.996.870,63	
4	2020	€ 299.812,24	€ 296.199,64	€ 4.700.670,99	
5	2021	€ 282.040,26	€ 313.971,62	€ 4.386.699,37	
6	2022	€ 263.201,96	€ 332.809,92	€ 4.053.889,45	
7	2023	€ 243.233,37	€ 352.778,51	€ 3.701.110,94	
8	2024	€ 222.066,66	€ 373.945,22	€ 3.327.165,72	
9	2025	€ 199.629,94	€ 396.381,94	€ 2.930.783,78	

10	2026	€ 175.847,03	€ 420.164,85	€ 2.510.618,93
11	2027	€ 150.637,14	€ 445.374,74	€ 2.065.244,19
12	2028	€ 123.914,65	€ 472.097,23	€ 1.593.146,96
13	2029	€ 95.588,82	€ 500.423,06	€ 1.092.723,90
14	2030	€ 65.563,43	€ 530.448,45	€ 562.275,45
15	2031	€ 33.736,53	€ 562.275,35	€ 0,10
16	2032	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Programma delle manutenzioni

Programma delle manutenzioni						
N° manutenzioni programmate			8			
Importo manutenzione	Anno di esecuzione	Tasso di attualizzazione (%)	Annalita n°	Importo aggiornato	Durata (anni)	Quota ammortamento
€ 121.884,74	2028	3	15	€ 189.892,45	10	€ 18.989,25
€ 167.447,24	2038	3	25	€ 350.597,34	10	€ 35.059,73
€ 121.884,74	2048	3	35	€ 342.966,89	10	€ 34.296,69
€ 167.447,24	2058	3	45	€ 633.217,79	10	€ 63.321,78
€ 121.884,74	2068	3	55	€ 619.436,36	10	€ 61.943,64
€ 167.447,24	2078	3	65	€ 1.143.661,76	10	€ 114.366,18
€ 121.884,74	2088	3	75	€ 1.118.770,97	10	€ 111.877,10
€ 167.447,24	2098	3	85	€ 2.065.580,35	6	€ 344.263,39

Piano di ammortamento delle manutenzioni straordinarie e delle strutture civili

Piano ammortamento manutenzione straordinaria			Piano di ammortamento strutture civili		
Anno	Quota ammortamento	Importo ammortamento progressivo	Anno	Quota ammortamento	Importo ammortamento progressivo
2014	€ 0,00	€ 0,00	2014	€ 0,00	€ 0,00
2015	€ 0,00	€ 0,00	2015	€ 0,00	€ 0,00
2016	€ 0,00	€ 0,00	2016	€ 0,00	€ 0,00
2017	€ 0,00	€ 0,00	2017	€ 58.845,24	€ 58.845,24
2018	€ 0,00	€ 0,00	2018	€ 58.845,24	€ 117.690,48
2019	€ 0,00	€ 0,00	2019	€ 58.845,24	€ 176.535,72
2020	€ 0,00	€ 0,00	2020	€ 58.845,24	€ 235.380,96
2021	€ 0,00	€ 0,00	2021	€ 58.845,24	€ 294.226,20
2022	€ 0,00	€ 0,00	2022	€ 58.845,24	€ 353.071,44
2023	€ 0,00	€ 0,00	2023	€ 58.845,24	€ 411.916,68
2024	€ 0,00	€ 0,00	2024	€ 58.845,24	€ 470.761,92
2025	€ 0,00	€ 0,00	2025	€ 58.845,24	€ 529.607,16
2026	€ 0,00	€ 0,00	2026	€ 58.845,24	€ 588.452,40
2027	€ 0,00	€ 0,00	2027	€ 58.845,24	€ 647.297,64

2028	€ 18.989,25	€ 18.989,25	2028	€ 58.845,24	€ 706.142,88
2029	€ 18.989,25	€ 37.978,50	2029	€ 58.845,24	€ 764.988,12
2030	€ 18.989,25	€ 56.967,75	2030	€ 58.845,24	€ 823.833,36
2031	€ 18.989,25	€ 75.957,00	2031	€ 58.845,24	€ 882.678,60
2032	€ 18.989,25	€ 94.946,25	2032	€ 58.845,24	€ 941.523,84
2033	€ 18.989,25	€ 113.935,50	2033	€ 58.845,24	€ 1.000.369,08
2034	€ 18.989,25	€ 132.924,75	2034	€ 58.845,24	€ 1.059.214,32
2035	€ 18.989,25	€ 151.914,00	2035	€ 58.845,24	€ 1.118.059,56
2036	€ 18.989,25	€ 170.903,25	2036	€ 58.845,24	€ 1.176.904,80
2037	€ 18.989,25	€ 189.892,50	2037	€ 58.845,24	€ 1.235.750,04
2038	€ 35.059,73	€ 224.952,23	2038	€ 58.845,24	€ 1.294.595,28
2039	€ 35.059,73	€ 260.011,96	2039	€ 58.845,24	€ 1.353.440,52
2040	€ 35.059,73	€ 295.071,69	2040	€ 58.845,24	€ 1.412.285,76
2041	€ 35.059,73	€ 330.131,42	2041	€ 58.845,24	€ 1.471.131,00
2042	€ 35.059,73	€ 365.191,15	2042	€ 58.845,24	€ 1.529.976,24
2043	€ 35.059,73	€ 400.250,88	2043	€ 58.845,24	€ 1.588.821,48
2044	€ 35.059,73	€ 435.310,61	2044	€ 58.845,24	€ 1.647.666,72
2045	€ 35.059,73	€ 470.370,34	2045	€ 58.845,24	€ 1.706.511,96
2046	€ 35.059,73	€ 505.430,07	2046	€ 58.845,24	€ 1.765.357,20
2047	€ 35.059,73	€ 540.489,80	2047	€ 58.845,24	€ 1.824.202,44
2048	€ 34.296,69	€ 574.786,49	2048	€ 58.845,24	€ 1.883.047,68
2049	€ 34.296,69	€ 609.083,18	2049	€ 58.845,24	€ 1.941.892,92
2050	€ 34.296,69	€ 643.379,87	2050	€ 58.845,24	€ 2.000.738,16
2051	€ 34.296,69	€ 677.676,56	2051	€ 58.845,24	€ 2.059.583,40
2052	€ 34.296,69	€ 711.973,25	2052	€ 58.845,24	€ 2.118.428,64
2053	€ 34.296,69	€ 746.269,94	2053	€ 58.845,24	€ 2.177.273,88
2054	€ 34.296,69	€ 780.566,63	2054	€ 58.845,24	€ 2.236.119,12
2055	€ 34.296,69	€ 814.863,32	2055	€ 58.845,24	€ 2.294.964,36
2056	€ 34.296,69	€ 849.160,01	2056	€ 58.845,24	€ 2.353.809,60
2057	€ 34.296,69	€ 883.456,70	2057	€ 58.845,24	€ 2.412.654,84
2058	€ 63.321,78	€ 946.778,48	2058	€ 58.845,24	€ 2.471.500,08
2059	€ 63.321,78	€ 1.010.100,26	2059	€ 58.845,24	€ 2.530.345,32
2060	€ 63.321,78	€ 1.073.422,04	2060	€ 58.845,24	€ 2.589.190,56
2061	€ 63.321,78	€ 1.136.743,82	2061	€ 58.845,24	€ 2.648.035,80
2062	€ 63.321,78	€ 1.200.065,60	2062	€ 58.845,24	€ 2.706.881,04
2063	€ 63.321,78	€ 1.263.387,38	2063	€ 58.845,24	€ 2.765.726,28
2064	€ 63.321,78	€ 1.326.709,16	2064	€ 58.845,24	€ 2.824.571,52
2065	€ 63.321,78	€ 1.390.030,94	2065	€ 58.845,24	€ 2.883.416,76
2066	€ 63.321,78	€ 1.453.352,72	2066	€ 58.845,24	€ 2.942.262,00
2067	€ 63.321,78	€ 1.516.674,50	2067	€ 58.845,24	€ 3.001.107,24
2068	€ 61.943,64	€ 1.578.618,14	2068	€ 58.845,24	€ 3.059.952,48
2069	€ 61.943,64	€ 1.640.561,78	2069	€ 58.845,24	€ 3.118.797,72
2070	€ 61.943,64	€ 1.702.505,42	2070	€ 58.845,24	€ 3.177.642,96
2071	€ 61.943,64	€ 1.764.449,06	2071	€ 58.845,24	€ 3.236.488,20
2072	€ 61.943,64	€ 1.826.392,70	2072	€ 58.845,24	€ 3.295.333,44
2073	€ 61.943,64	€ 1.888.336,34	2073	€ 58.845,24	€ 3.354.178,68
2074	€ 61.943,64	€ 1.950.279,98	2074	€ 58.845,24	€ 3.413.023,92
2075	€ 61.943,64	€ 2.012.223,62	2075	€ 58.845,24	€ 3.471.869,16

2076	€ 61.943,64	€ 2.074.167,26	2076	€ 58.845,24	€ 3.530.714,40
2077	€ 61.943,64	€ 2.136.110,90	2077	€ 58.845,24	€ 3.589.559,64
2078	€ 114.366,18	€ 2.250.477,08	2078	€ 58.845,24	€ 3.648.404,88
2079	€ 114.366,18	€ 2.364.843,26	2079	€ 58.845,24	€ 3.707.250,12
2080	€ 114.366,18	€ 2.479.209,44	2080	€ 58.845,24	€ 3.766.095,36
2081	€ 114.366,18	€ 2.593.575,62	2081	€ 58.845,24	€ 3.824.940,60
2082	€ 114.366,18	€ 2.707.941,80	2082	€ 58.845,24	€ 3.883.785,84
2083	€ 114.366,18	€ 2.822.307,98	2083	€ 58.845,24	€ 3.942.631,08
2084	€ 114.366,18	€ 2.936.674,16	2084	€ 58.845,24	€ 4.001.476,32
2085	€ 114.366,18	€ 3.051.040,34	2085	€ 58.845,24	€ 4.060.321,56
2086	€ 114.366,18	€ 3.165.406,52	2086	€ 58.845,24	€ 4.119.166,80
2087	€ 114.366,18	€ 3.279.772,70	2087	€ 58.845,24	€ 4.178.012,04
2088	€ 111.877,10	€ 3.391.649,80	2088	€ 58.845,24	€ 4.236.857,28
2089	€ 111.877,10	€ 3.503.526,90	2089	€ 58.845,24	€ 4.295.702,52
2090	€ 111.877,10	€ 3.615.404,00	2090	€ 58.845,24	€ 4.354.547,76
2091	€ 111.877,10	€ 3.727.281,10	2091	€ 58.845,24	€ 4.413.393,00
2092	€ 111.877,10	€ 3.839.158,20	2092	€ 58.845,24	€ 4.472.238,24
2093	€ 111.877,10	€ 3.951.035,30	2093	€ 58.845,24	€ 4.531.083,48
2094	€ 111.877,10	€ 4.062.912,40	2094	€ 58.845,24	€ 4.589.928,72
2095	€ 111.877,10	€ 4.174.789,50	2095	€ 58.845,24	€ 4.648.773,96
2096	€ 111.877,10	€ 4.286.666,60	2096	€ 58.845,24	€ 4.707.619,20
2097	€ 111.877,10	€ 4.398.543,70	2097	€ 58.845,24	€ 4.766.464,44
2098	€ 344.263,39	€ 4.742.807,09	2098	€ 58.845,24	€ 4.825.309,68
2099	€ 344.263,39	€ 5.087.070,48	2099	€ 58.845,24	€ 4.884.154,92
2100	€ 344.263,39	€ 5.431.333,87	2100	€ 58.845,24	€ 4.943.000,16
2101	€ 344.263,39	€ 5.775.597,26	2101	€ 58.845,24	€ 5.001.845,40
2102	€ 344.263,39	€ 6.119.860,65	2102	€ 58.845,24	€ 5.060.690,64
2103	€ 344.263,39	€ 6.464.124,04	2103	€ 58.845,24	€ 5.119.535,88

Gestione dei ricavi

Posti auto complessivi	Posti auto a rotazione	Posti auto in vendita
204	134	70

Gestione posti auto a rotazione

Tariffa oraria	% di utilizzo	Ore di utilizzo	Tasso di inflazione (%)	Posti utilizzati	Incasso	Incasso con inflazione
1,40						
1° esercizio	45	24	2,3	60,3	€ 739.519,20	€ 756.528,14
2° esercizio	45	24	2,3	60,3	€ 739.519,20	€ 778.928,29
3° esercizio	45	24	2,3	60,3	€ 739.519,20	€ 791.728,64
4° esercizio	45	24	2,3	60,3	€ 739.519,20	€ 809.938,40
5° esercizio	45	24	2,3	60,3	€ 739.519,20	€ 828.566,98
altri esercizi	45	24	2,3	60,3	€ 739.519,20	€ 847.624,02

Gestione posti auto in vendita

Prezzo di vendita	25000	Percentuale di	Incasso stimato	Incasso alla vendita	Incasso al 1° esercizio
		Posti venduti			
1° anno	20	50	€ 500.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
2° anno	20	60	€ 500.000,00	€ 300.000,00	€ 200.000,00
3° anno	30	80	€ 750.000,00	€ 600.000,00	€ 150.000,00
4° anno	0	100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5° anno	0	100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6° anno	0	100	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOT.			€ 1.750.000,00	€ 1.150.000,00	€ 600.000,00

ANALISI COSTI DI GESTIONE

		Voci di costo			Tasso di inflazione (%) 3,3
Personale	Pulizie	Manutenzione ordinaria	Costi biglietti, etc	UtENZE	Assicur. Spese generali
51462	8782,5	21476,14	3697	23420	2680 14790
Aggiornamento voci di spesa al primo anno di esercizio					
Personale	Pulizie	Manutenzione ordinaria	Costi biglietti, etc	UtENZE	Assicur. Spese generali
56726,71	9680,98	23673,21	4075,21	25815,93	2954,17 16303,06

Canone annuo			
anno di inizio	Fattore amplificativo	Posti a rotazione	tariffa oraria Canone annuo
2045	350	134	1,40 € 65.660,00

Imposte

IMPOSTE			
Rendita catastale	€ 133.000,00	Valore medio aree fabbricabili	€ 14.896,00
Anno	IMU	IRAP	IRES
2014	€ 23.094,76	€ 0,00	€ 0,00
2015	€ 23.094,76	€ 0,00	€ 0,00
2016	€ 23.094,76	€ 0,00	€ 0,00
2017	€ 169.814,40	€ 85.391,37	€ 541.005,85
2018	€ 169.814,40	€ 17.708,62	€ 65.322,44
2019	€ 169.814,40	€ 18.287,85	€ 71.245,47
2020	€ 169.814,40	€ 18.879,31	€ 77.544,75
2021	€ 169.814,40	€ 19.483,25	€ 84.241,15
2022	€ 169.814,40	€ 20.099,90	€ 91.356,70
2023	€ 169.814,40	€ 20.729,53	€ 98.914,59
2024	€ 169.814,40	€ 21.372,40	€ 106.939,30
2025	€ 169.814,40	€ 22.028,77	€ 115.456,64
2026	€ 169.814,40	€ 22.698,90	€ 124.493,80
2027	€ 169.814,40	€ 23.383,07	€ 134.079,47
2028	€ 169.814,40	€ 23.340,98	€ 137.642,26
2029	€ 169.814,40	€ 24.054,06	€ 148.376,89
2030	€ 169.814,40	€ 24.782,03	€ 159.754,16
2031	€ 169.814,40	€ 25.525,18	€ 171.809,51
2032	€ 169.814,40	€ 26.283,81	€ 190.701,73
2033	€ 169.814,40	€ 27.058,22	€ 201.788,98
2034	€ 169.814,40	€ 27.848,71	€ 213.409,45
2035	€ 169.814,40	€ 28.655,60	€ 222.175,82
2036	€ 169.814,40	€ 29.479,21	€ 229.313,49
2037	€ 169.814,40	€ 30.319,87	€ 236.623,02
2038	€ 169.814,40	€ 30.551,14	€ 239.133,22
2039	€ 169.814,40	€ 31.426,87	€ 246.793,86
2040	€ 169.814,40	€ 32.320,65	€ 254.636,37
2041	€ 169.814,40	€ 33.232,81	€ 262.664,17
2042	€ 169.814,40	€ 34.163,72	€ 270.880,75
2043	€ 169.814,40	€ 35.113,74	€ 279.289,63
2044	€ 169.814,40	€ 36.083,21	€ 287.894,35
2045	€ 169.814,40	€ 34.786,15	€ 280.396,11
2046	€ 169.814,40	€ 35.795,67	€ 289.220,66
2047	€ 169.814,40	€ 36.825,77	€ 298.249,77
2048	€ 169.814,40	€ 37.906,61	€ 307.289,66
2049	€ 169.814,40	€ 38.979,06	€ 316.733,87
2050	€ 169.814,40	€ 40.073,28	€ 326.393,78
2051	€ 169.814,40	€ 41.189,67	€ 336.273,21
2052	€ 169.814,40	€ 42.328,64	€ 346.375,99
2053	€ 169.814,40	€ 43.490,61	€ 356.706,01
2054	€ 169.814,40	€ 44.676,00	€ 367.267,19
2055	€ 169.814,40	€ 45.885,25	€ 378.063,46
2056	€ 169.814,40	€ 47.118,79	€ 389.098,82
2057	€ 169.814,40	€ 48.377,06	€ 400.377,27

2058	€ 169.814,40	€ 48.528,54	€ 403.369,23
2059	€ 169.814,40	€ 49.837,62	€ 415.146,86
2060	€ 169.814,40	€ 51.172,81	€ 427.179,79
2061	€ 169.814,40	€ 52.534,56	€ 439.472,13
2062	€ 169.814,40	€ 53.923,35	€ 452.028,02
2063	€ 169.814,40	€ 55.339,66	€ 464.851,61
2064	€ 169.814,40	€ 56.783,98	€ 477.947,08
2065	€ 169.814,40	€ 58.256,80	€ 491.318,61
2066	€ 169.814,40	€ 59.758,62	€ 504.970,39
2067	€ 169.814,40	€ 61.289,94	€ 518.906,65
2068	€ 169.814,40	€ 62.905,03	€ 533.103,13
2069	€ 169.814,40	€ 64.496,92	€ 547.615,68
2070	€ 169.814,40	€ 66.119,86	€ 562.425,29
2071	€ 169.814,40	€ 67.774,40	€ 577.536,18
2072	€ 169.814,40	€ 69.461,07	€ 592.952,56
2073	€ 169.814,40	€ 71.180,42	€ 608.678,64
2074	€ 169.814,40	€ 72.932,99	€ 624.718,59
2075	€ 169.814,40	€ 74.719,35	€ 641.076,59
2076	€ 169.814,40	€ 76.540,04	€ 657.756,78
2077	€ 169.814,40	€ 78.395,65	€ 674.763,28
2078	€ 169.814,40	€ 78.242,25	€ 677.138,35
2079	€ 169.814,40	€ 80.169,40	€ 694.815,72
2080	€ 169.814,40	€ 82.133,20	€ 712.833,63
2081	€ 169.814,40	€ 84.134,22	€ 731.193,02
2082	€ 169.814,40	€ 86.173,08	€ 749.898,81
2083	€ 169.814,40	€ 88.250,36	€ 768.954,84
2084	€ 169.814,40	€ 90.366,68	€ 788.364,88
2085	€ 169.814,40	€ 92.522,64	€ 808.132,64
2086	€ 169.814,40	€ 94.718,86	€ 828.261,73
2087	€ 169.814,40	€ 96.955,96	€ 848.755,69
2088	€ 169.814,40	€ 99.331,62	€ 869.894,68
2089	€ 169.814,40	€ 101.652,33	€ 891.122,95
2090	€ 169.814,40	€ 104.015,79	€ 912.725,99
2091	€ 169.814,40	€ 106.422,64	€ 934.706,89
2092	€ 169.814,40	€ 108.873,50	€ 957.068,60
2093	€ 169.814,40	€ 111.369,03	€ 979.813,94
2094	€ 169.814,40	€ 113.909,85	€ 1.002.945,56
2095	€ 169.814,40	€ 116.496,61	€ 1.026.465,95
2096	€ 169.814,40	€ 119.129,96	€ 1.050.377,44
2097	€ 169.814,40	€ 121.810,54	€ 1.074.682,15
2098	€ 169.814,40	€ 115.475,94	€ 1.034.977,03
2099	€ 169.814,40	€ 118.252,92	€ 1.060.128,24
2100	€ 169.814,40	€ 121.079,07	€ 1.085.678,45
2101	€ 169.814,40	€ 123.955,04	€ 1.111.628,93
2102	€ 169.814,40	€ 126.881,47	€ 1.137.980,67
2103	€ 169.814,40	€ 129.859,00	€ 1.164.734,37

Anno	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Annualità	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Ricavi

Gestione parcheggio	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 756.528,14	€ 773.928,29	€ 791.728,64	€ 809.938,40	€ 828.566,98	€ 847.624,02	€ 867.119,37	€ 887.063,12	€ 907.465,57
Vendita posti auto	€ 260.000,00	€ 300.000,00	€ 600.000,00	€ 600.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Contributi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale (A)	€ 250.000,00	€ 300.000,00	€ 600.000,00	€ 1.356.528,14	€ 773.928,29	€ 791.728,64	€ 809.938,40	€ 828.566,98	€ 847.624,02	€ 867.119,37	€ 887.063,12	€ 907.465,57

Costi

Personale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 56.726,71	€ 58.398,69	€ 60.532,45	€ 62.630,02	€ 64.593,51	€ 66.725,10	€ 68.927,03	€ 71.201,62	€ 73.551,27
Pulizie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 9.989,98	€ 10.000,49	€ 10.300,45	€ 10.671,37	€ 11.023,53	€ 11.387,31	€ 11.763,09	€ 12.151,27	€ 12.552,25
Man. Ordinaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 23.673,21	€ 24.454,43	€ 25.261,43	€ 26.095,06	€ 26.966,20	€ 27.845,75	€ 28.764,66	€ 29.713,89	€ 30.694,45
Costi biglietti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.075,21	€ 4.209,09	€ 4.348,61	€ 4.492,11	€ 4.640,35	€ 4.793,48	€ 4.951,66	€ 5.115,06	€ 5.283,86
Utenze	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 26.815,93	€ 26.667,86	€ 27.547,90	€ 28.456,98	€ 29.396,06	€ 30.366,13	€ 31.368,21	€ 32.403,36	€ 33.472,67
Assicurazioni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.989,77	€ 3.061,08	€ 3.132,36	€ 3.203,65	€ 3.268,93	€ 3.347,36	€ 3.538,63	€ 3.707,98	€ 3.850,24
Spese gener.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.303,06	€ 16.841,06	€ 17.396,81	€ 17.970,90	€ 18.563,94	€ 19.176,55	€ 19.809,36	€ 20.463,09	€ 21.136,37
Amm. Man. Strad.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Amm. Edificio	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
IMU	€ 23.094,76	€ 23.094,76	€ 23.094,76	€ 159.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40
Totale costi	€ 23.094,76	€ 23.094,76	€ 23.094,76	€ 367.889,91	€ 372.483,48	€ 377.229,66	€ 382.132,47	€ 387.197,08	€ 392.428,92	€ 397.833,20	€ 403.415,91	€ 409.182,86
Diretti (B)	€ 23.094,76	€ 23.094,76	€ 23.094,76	€ 367.889,91	€ 372.483,48	€ 377.229,66	€ 382.132,47	€ 387.197,08	€ 392.428,92	€ 397.833,20	€ 403.415,91	€ 409.182,86
Reddito Operativo(A-B)	€ 226.905,24	€ 276.905,24	€ 576.905,24	€ 988.638,23	€ 401.444,81	€ 414.498,98	€ 427.805,93	€ 441.369,90	€ 455.195,20	€ 469.286,17	€ 483.647,21	€ 498.282,72

Gestione finanziaria

Interessi passivi mutuo	€ 0,00	€ 368.286,95	€ 163.173,47	€ 347.316,95	€ 332.395,25	€ 316.578,26	€ 299.812,24	€ 282.040,26	€ 263.201,96	€ 243.293,37	€ 222.066,66	€ 199.629,94
Interessi %C	€ 1.699,72	€ 17.702,1	€ 15.043,04	€ 397,73	€ 5.769,20	€ 12.664,69	€ 19.342,57	€ 26.784,42	€ 31.970,49	€ 37.890,14	€ 43.491,71	€ 48.782,49
Saldo gest. finanziaria	€ 1.699,72	€ 385.457,16	€ 178.216,51	€ 346.919,22	€ 338.164,45	€ 329.242,85	€ 319.154,81	€ 307.824,68	€ 295.172,45	€ 281.113,51	€ 266.556,37	€ 248.412,43

Imposte

Saldo prima delle imposte	€ 226.203,52	€ 169.551,92	€ 696.688,73	€ 641.729,01	€ 63.280,96	€ 85.256,13	€ 108.651,12	€ 130.565,22	€ 160.022,75	€ 188.172,66	€ 218.088,84	€ 249.870,26
IRAP	€ 8.849,30	€ 10.799,30	€ 22.499,30	€ 40.769,27	€ 17.941,70	€ 18.526,23	€ 19.123,10	€ 19.732,57	€ 20.354,89	€ 20.990,31	€ 21.639,10	€ 22.301,53
IRPEF	€ 63.262,88	€ 49,00	€ 13.880,48	€ 229.174,96	€ 64.400,98	€ 70.744,40	€ 76.578,02	€ 83.423,60	€ 90.705,22	€ 98.446,74	€ 106.675,88	€ 115.413,29

Risultato di esercizio

	€ 207.506,92	€ 130.150,52	€ 369.690,13	€ 560.181,47	€ 27.396,96	€ 48.203,67	€ 70.404,92	€ 94.080,08	€ 119.312,97	€ 146.192,04	€ 174.810,64	€ 205.267,22
--	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Anno	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Annualità	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

Ricavi	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Gestione patteggiata	€ 928.337,28	€ 949.689,04	€ 971.531,89	€ 999.877,12	€ 1.016.736,29	€ 1.040.121,22	€ 1.064.044,01	€ 1.088.517,02	€ 1.113.652,91	€ 1.139.164,63	€ 1.165.365,42	€ 1.192.168,82
Vendite post auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Contributi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale (A)	€ 928.337,28	€ 949.689,04	€ 971.531,89	€ 999.877,12	€ 1.016.736,29	€ 1.040.121,22	€ 1.064.044,01	€ 1.088.517,02	€ 1.113.652,91	€ 1.139.164,63	€ 1.165.365,42	€ 1.192.168,82

Costi	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Canone	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Personale	€ 75.978,46	€ 78.485,75	€ 81.075,78	€ 83.751,28	€ 86.515,07	€ 89.370,07	€ 92.319,28	€ 95.365,82	€ 98.512,89	€ 101.769,82	€ 105.122,03	€ 108.581,06
Ruolo	€ 42.966,48	€ 43.994,37	€ 45.036,38	€ 46.092,89	€ 47.164,69	€ 48.251,88	€ 49.354,19	€ 50.471,91	€ 51.604,63	€ 52.752,84	€ 53.916,05	€ 55.093,72
Man. Ordinaria	€ 31.707,37	€ 32.753,71	€ 33.834,58	€ 34.951,12	€ 36.104,51	€ 37.295,96	€ 38.526,73	€ 39.798,11	€ 41.111,45	€ 42.468,13	€ 43.869,58	€ 45.317,28
Cost. biennio	€ 5.459,23	€ 5.638,35	€ 5.824,42	€ 6.016,93	€ 6.215,13	€ 6.419,28	€ 6.629,28	€ 6.845,01	€ 7.067,08	€ 7.295,188	€ 7.529,188	€ 7.769,109
Utenze	€ 34.577,27	€ 35.718,32	€ 36.897,02	€ 38.114,92	€ 39.372,40	€ 40.671,69	€ 42.013,86	€ 43.400,32	€ 44.832,53	€ 46.312,00	€ 47.840,30	€ 49.419,03
Assicurazioni	€ 3.956,74	€ 4.087,31	€ 4.222,19	€ 4.361,32	€ 4.504,45	€ 4.651,13	€ 4.801,72	€ 4.955,97	€ 5.114,26	€ 5.276,66	€ 5.442,85	€ 5.613,11
Spese gener.	€ 21.895,94	€ 22.556,53	€ 23.300,90	€ 24.069,83	€ 24.864,13	€ 25.684,65	€ 26.532,24	€ 27.407,80	€ 28.312,26	€ 29.246,56	€ 30.211,70	€ 31.208,69
Amm. Man.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stipendi	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
Amm. Edificio	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40	€ 169.819,40
MV	€ 415.140,13	€ 421.293,98	€ 428.040,16	€ 435.206,87	€ 442.790,28	€ 450.807,55	€ 459.256,06	€ 468.143,43	€ 477.374,56	€ 486.958,93	€ 496.906,93	€ 507.228,27
Diretti (B)	€ 518.197,15	€ 528.395,08	€ 539.891,73	€ 551.670,35	€ 563.746,01	€ 576.123,67	€ 588.807,95	€ 601.803,59	€ 624.115,35	€ 641.748,05	€ 659.706,49	€ 677.985,55
Operatività	€ 175.847,03	€ 150.637,14	€ 123.914,65	€ 95.586,92	€ 65.563,43	€ 33.736,53	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Interessi passivi	€ 53.723,04	€ 58.605,18	€ 63.527,73	€ 67.407,81	€ 71.289,30	€ 75.174,50	€ 79.064,70	€ 82.960,33	€ 86.871,93	€ 90.799,24	€ 94.741,90	€ 98.700,43
Saldo	€ 229.575,67	€ 208.942,32	€ 191.417,38	€ 166.996,93	€ 140.429,82	€ 111.586,03	€ 85.491,71	€ 61.559,33	€ 39.974,93	€ 22.212,24	€ 14.530,21	€ 23.141,63
Saldo prima delle imposte	€ 238.621,48	€ 419.452,74	€ 639.474,35	€ 939.678,82	€ 1.316.161,19	€ 1.781.637,64	€ 2.338.162,24	€ 2.985.244,26	€ 3.724.404,42	€ 4.557.959,29	€ 5.492.236,70	€ 6.511.137,18

Imposte	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
IRAP	€ 22.977,85	€ 23.668,95	€ 23.632,73	€ 24.352,44	€ 25.087,18	€ 25.837,26	€ 26.602,96	€ 27.384,61	€ 28.182,50	€ 28.996,96	€ 29.828,31	€ 30.676,88
IRPEF	€ 24.694,87	€ 194.848,48	€ 138.494,41	€ 149.488,29	€ 161.185,91	€ 173.624,81	€ 193.835,93	€ 224.891,33	€ 265.887,98	€ 318.890,51	€ 382.114,69	€ 459.511,68
Risultato di esercizio	€ 237.666,78	€ 272.116,04	€ 286.208,89	€ 324.969,04	€ 366.141,83	€ 409.863,12	€ 481.110,32	€ 520.475,04	€ 561.775,42	€ 589.975,37	€ 614.580,08	€ 639.783,42

Gestione finanziaria	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Interessi passivi	€ 175.847,03	€ 150.637,14	€ 123.914,65	€ 95.586,92	€ 65.563,43	€ 33.736,53	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Interessi FC	€ 53.723,04	€ 58.605,18	€ 63.527,73	€ 67.407,81	€ 71.289,30	€ 75.174,50	€ 79.064,70	€ 82.960,33	€ 86.871,93	€ 90.799,24	€ 94.741,90	€ 98.700,43
Saldo	€ 229.575,67	€ 208.942,32	€ 191.417,38	€ 166.996,93	€ 140.429,82	€ 111.586,03	€ 85.491,71	€ 61.559,33	€ 39.974,93	€ 22.212,24	€ 14.530,21	€ 23.141,63
Saldo prima delle imposte	€ 238.621,48	€ 419.452,74	€ 639.474,35	€ 939.678,82	€ 1.316.161,19	€ 1.781.637,64	€ 2.338.162,24	€ 2.985.244,26	€ 3.724.404,42	€ 4.557.959,29	€ 5.492.236,70	€ 6.511.137,18
IRAP	€ 22.977,85	€ 23.668,95	€ 23.632,73	€ 24.352,44	€ 25.087,18	€ 25.837,26	€ 26.602,96	€ 27.384,61	€ 28.182,50	€ 28.996,96	€ 29.828,31	€ 30.676,88
IRPEF	€ 24.694,87	€ 194.848,48	€ 138.494,41	€ 149.488,29	€ 161.185,91	€ 173.624,81	€ 193.835,93	€ 224.891,33	€ 265.887,98	€ 318.890,51	€ 382.114,69	€ 459.511,68
Risultato di esercizio	€ 237.666,78	€ 272.116,04	€ 286.208,89	€ 324.969,04	€ 366.141,83	€ 409.863,12	€ 481.110,32	€ 520.475,04	€ 561.775,42	€ 589.975,37	€ 614.580,08	€ 639.783,42

Anno	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Annualità	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36

Ricavi

Gestione patrimonio	€ 1.219.586,70	€ 1.247.639,24	€ 1.276.334,94	€ 1.305.690,64	€ 1.335.721,52	€ 1.366.443,11	€ 1.397.871,30	€ 1.430.022,34	€ 1.462.912,85	€ 1.496.559,85	€ 1.530.980,73	€ 1.566.193,29
Vendita posti auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Contributi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale (A)	€ 1.219.586,70	€ 1.247.639,24	€ 1.276.334,94	€ 1.305.690,64	€ 1.335.721,52	€ 1.366.443,11	€ 1.397.871,30	€ 1.430.022,34	€ 1.462.912,85	€ 1.496.559,85	€ 1.530.980,73	€ 1.566.193,29

Costi

Personale	€ 112.174,56	€ 115.876,52	€ 119.700,24	€ 123.650,35	€ 127.730,81	€ 131.945,93	€ 136.300,15	€ 140.798,05	€ 145.444,39	€ 150.244,05	€ 155.202,10	€ 160.323,77
Risparmio	€ 19.143,88	€ 19.775,43	€ 20.428,04	€ 21.102,19	€ 21.819,50	€ 22.577,85	€ 23.376,94	€ 24.216,58	€ 25.097,19	€ 25.998,60	€ 26.921,74	€ 27.876,80
Man. Ordinaria	€ 46.812,75	€ 48.357,57	€ 49.953,37	€ 51.601,63	€ 53.304,69	€ 55.063,74	€ 56.880,84	€ 58.757,81	€ 60.689,92	€ 62.680,92	€ 64.769,02	€ 66.906,40
Costi materiali	€ 8.058,59	€ 8.324,46	€ 8.598,17	€ 8.882,84	€ 9.178,18	€ 9.473,88	€ 9.779,63	€ 10.114,82	€ 10.448,61	€ 10.793,41	€ 11.149,59	€ 11.517,53
UtENZE	€ 51.049,86	€ 52.734,51	€ 54.474,75	€ 56.272,42	€ 58.129,41	€ 60.047,68	€ 62.029,25	€ 64.076,22	€ 66.190,74	€ 68.375,03	€ 70.631,41	€ 72.962,25
Assicurazioni	€ 5.841,78	€ 6.034,51	€ 6.239,55	€ 6.458,96	€ 6.691,86	€ 6.937,37	€ 7.195,13	€ 7.432,87	€ 7.674,94	€ 7.924,28	€ 8.182,45	€ 8.449,21
Spese gener.	€ 32.238,58	€ 33.302,45	€ 34.401,43	€ 35.536,68	€ 36.709,39	€ 37.920,80	€ 39.172,19	€ 40.464,87	€ 41.800,21	€ 43.179,62	€ 44.604,55	€ 46.078,50
Amm. Man. Strad.	€ 36.959,73	€ 38.059,73	€ 39.199,73	€ 40.389,73	€ 41.619,73	€ 42.889,73	€ 44.199,73	€ 45.549,73	€ 46.939,73	€ 48.369,73	€ 49.839,73	€ 51.349,73
Amm. Edificio	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
MU	€ 159.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40
Totale costi	€ 539.039,06	€ 548.124,61	€ 557.509,99	€ 567.205,08	€ 577.220,11	€ 587.565,63	€ 598.252,56	€ 609.352,16	€ 620.866,07	€ 632.796,29	€ 645.142,23	€ 657.912,79
Diretti (B)	€ 688.549,64	€ 699.514,63	€ 715.324,95	€ 738.165,98	€ 758.501,41	€ 778.877,48	€ 798.618,74	€ 818.807,18	€ 839.456,78	€ 859.573,56	€ 879.158,50	€ 898.200,50
Residuo Operativo(A-B)	€ 688.549,64	€ 699.514,63	€ 715.324,95	€ 738.165,98	€ 758.501,41	€ 778.877,48	€ 798.618,74	€ 818.807,18	€ 839.456,78	€ 859.573,56	€ 879.158,50	€ 898.200,50

Gestione finanziaria

Interessi passivi mutuo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Saldo gest. finanziaria	€ 30.044,26	€ 39.273,37	€ 48.827,19	€ 58.713,48	€ 68.940,13	€ 79.515,17	€ 90.446,79	€ 101.608,06	€ 113.093,81	€ 123.232,59	€ 133.431,99	€ 145.484,35
Saldo prima delle imposte	€ 70.589,90	€ 79.788,00	€ 87.752,14	€ 97.426,46	€ 107.880,26	€ 119.130,64	€ 131.193,58	€ 144.076,12	€ 157.850,59	€ 172.525,15	€ 188.163,98	€ 204.864,85
IRAP	€ 30.916,24	€ 31.800,25	€ 32.702,48	€ 33.623,30	€ 34.563,06	€ 35.522,11	€ 36.500,84	€ 37.508,86	€ 38.546,05	€ 39.612,24	€ 40.706,48	€ 41.828,77
IRPEF	€ 242.112,28	€ 249.665,68	€ 257.803,30	€ 265.528,70	€ 274.245,38	€ 282.758,84	€ 291.469,98	€ 299.180,48	€ 307.193,87	€ 315.511,40	€ 324.136,34	€ 333.069,29
Risultato di esercizio	€ 648.761,42	€ 675.187,50	€ 702.247,18	€ 729.862,44	€ 758.315,42	€ 787.348,43	€ 817.063,85	€ 846.400,52	€ 876.357,49	€ 906.842,95	€ 937.947,53	€ 969.676,81

Imposte

IRAP	€ 30.916,24	€ 31.800,25	€ 32.702,48	€ 33.623,30	€ 34.563,06	€ 35.522,11	€ 36.500,84	€ 37.508,86	€ 38.546,05	€ 39.612,24	€ 40.706,48	€ 41.828,77
IRPEF	€ 242.112,28	€ 249.665,68	€ 257.803,30	€ 265.528,70	€ 274.245,38	€ 282.758,84	€ 291.469,98	€ 299.180,48	€ 307.193,87	€ 315.511,40	€ 324.136,34	€ 333.069,29
Risultato di esercizio	€ 648.761,42	€ 675.187,50	€ 702.247,18	€ 729.862,44	€ 758.315,42	€ 787.348,43	€ 817.063,85	€ 846.400,52	€ 876.357,49	€ 906.842,95	€ 937.947,53	€ 969.676,81

Anno	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
Annuità	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47

Ricavi

Gestione patrimoniale	€ 1.602.215,74	€ 1.639.066,70	€ 1.676.765,23	€ 1.715.330,83	€ 1.754.783,44	€ 1.795.143,46	€ 1.836.431,76	€ 1.878.669,69	€ 1.921.879,09	€ 1.966.082,31	€ 2.011.302,20
Vendite post auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Contributi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale (A)	€ 1.602.215,74	€ 1.639.066,70	€ 1.676.765,23	€ 1.715.330,83	€ 1.754.783,44	€ 1.795.143,46	€ 1.836.431,76	€ 1.878.669,69	€ 1.921.879,09	€ 1.966.082,31	€ 2.011.302,20

Costi

Canone personale	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00
Pulsante	€ 165.614,45	€ 171.079,73	€ 176.725,36	€ 182.557,30	€ 188.581,69	€ 194.804,89	€ 201.233,45	€ 207.874,15	€ 214.734,00	€ 221.820,22	€ 229.140,29
Man. Ordinaria	€ 28.283,71	€ 29.196,41	€ 30.159,89	€ 31.183,97	€ 32.268,34	€ 33.413,64	€ 34.619,44	€ 35.886,37	€ 37.213,99	€ 38.602,71	€ 39.951,01
Costi gestione	€ 69.114,31	€ 71.395,08	€ 73.751,12	€ 76.184,91	€ 78.699,01	€ 81.296,08	€ 83.978,85	€ 86.750,16	€ 89.612,90	€ 92.570,13	€ 95.624,94
Utenze	€ 75.370,00	€ 77.857,21	€ 80.426,50	€ 83.080,57	€ 85.822,23	€ 88.654,36	€ 91.579,95	€ 94.602,09	€ 97.723,96	€ 100.948,85	€ 104.280,16
Assicurazioni	€ 8.624,73	€ 8.908,35	€ 9.203,62	€ 9.509,07	€ 9.826,30	€ 10.154,89	€ 10.495,50	€ 10.848,74	€ 11.213,74	€ 11.590,77	€ 11.979,99
Spese gener.	€ 47.597,02	€ 49.167,72	€ 50.790,25	€ 52.466,33	€ 54.197,72	€ 55.986,24	€ 57.833,79	€ 59.742,31	€ 61.713,81	€ 63.750,37	€ 65.854,13
Amm. Man. Stab.	€ 34.236,69	€ 34.236,69	€ 34.236,69	€ 34.236,69	€ 34.236,69	€ 34.236,69	€ 34.236,69	€ 34.236,69	€ 34.236,69	€ 34.236,69	€ 34.236,69
Amm. Edificio	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
IMU	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40	€ 169.874,40
Totale costi	€ 735.098,16	€ 748.512,06	€ 762.368,62	€ 776.682,45	€ 791.468,63	€ 806.742,76	€ 822.520,93	€ 838.819,78	€ 854.681,59	€ 870.073,92	€ 886.040,19
Reddito Operativo(A-B)	€ 867.117,58	€ 890.554,64	€ 914.396,61	€ 938.648,38	€ 963.314,81	€ 988.400,70	€ 1.013.910,83	€ 1.039.849,91	€ 1.065.197,50	€ 1.090.988,39	€ 1.117.262,01

Gestione finanziaria

Interessi passivi mutuo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Saldo gestifinanziaria	€ 57.936,06	€ 170.796,28	€ 184.074,35	€ 197.779,74	€ 211.922,11	€ 226.511,28	€ 241.557,22	€ 257.070,10	€ 271.063,94	€ 287.534,93	€ 304.514,36
Saldo prima delle imposte	€ 57.936,06	€ 170.796,28	€ 184.074,35	€ 197.779,74	€ 211.922,11	€ 226.511,28	€ 241.557,22	€ 257.070,10	€ 271.063,94	€ 287.534,93	€ 304.514,36

Imposte

IRAP	€ 40.276,55	€ 41.409,74	€ 42.559,76	€ 43.727,02	€ 44.923,96	€ 46.145,02	€ 47.390,63	€ 48.661,24	€ 49.956,33	€ 51.275,32	€ 52.618,69
IRPEF	€ 328.388,71	€ 339.570,46	€ 348.778,47	€ 356.889,11	€ 363.999,75	€ 369.999,75	€ 374.999,67	€ 378.999,67	€ 381.999,67	€ 384.999,67	€ 387.999,67
Totale Imposte	€ 368.665,26	€ 380.980,20	€ 391.338,23	€ 400.616,13	€ 410.923,71	€ 416.994,77	€ 422.990,30	€ 427.990,90	€ 431.996,00	€ 435.994,99	€ 439.998,36

Risultato di esercizio

Risultato di esercizio	€ 844.500,54	€ 978.543,44	€ 1.013.363,44	€ 1.048.974,08	€ 1.085.389,00	€ 1.122.621,94	€ 1.160.686,79	€ 1.199.597,53	€ 1.210.600,78	€ 1.251.248,68	€ 1.282.784,99
-------------------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Anno	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Annualità	48	48	50	51	52	53	54	55	56	57	58
Ricavi											
Gestione patrimoniale	€ 2.057.562,15	€ 2.104.886,08	€ 2.153.298,46	€ 2.202.824,32	€ 2.253.489,28	€ 2.305.319,53	€ 2.358.341,88	€ 2.412.583,74	€ 2.468.073,17	€ 2.524.838,85	€ 2.582.910,14
Vendita post auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Contributi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale (A)	€ 2.057.562,15	€ 2.104.886,08	€ 2.153.298,46	€ 2.202.824,32	€ 2.253.489,28	€ 2.305.319,53	€ 2.358.341,88	€ 2.412.583,74	€ 2.468.073,17	€ 2.524.838,85	€ 2.582.910,14
Costi											
Canone	€ 65.860,00	€ 65.860,00	€ 65.860,00	€ 65.860,00	€ 65.860,00	€ 65.860,00	€ 65.860,00	€ 65.860,00	€ 65.860,00	€ 65.860,00	€ 65.860,00
Personale	€ 236.701,92	€ 244.513,06	€ 252.582,01	€ 260.917,22	€ 269.527,49	€ 278.421,90	€ 287.609,82	€ 297.100,94	€ 306.905,27	€ 317.033,14	€ 327.495,23
Utilità	€ 40.393,48	€ 41.728,53	€ 43.105,67	€ 44.528,05	€ 45.997,48	€ 47.515,40	€ 49.083,41	€ 50.703,16	€ 52.376,36	€ 54.104,78	€ 55.890,24
Man. Ordinaria	€ 98.780,56	€ 102.040,32	€ 105.407,65	€ 108.886,10	€ 112.479,34	€ 116.191,16	€ 120.025,47	€ 123.986,31	€ 128.077,86	€ 132.304,43	€ 136.670,48
Costi (sig.etc)	€ 7.094,48	€ 7.365,93	€ 7.748,30	€ 8.144,08	€ 8.552,64	€ 8.974,91	€ 9.409,16	€ 9.856,49	€ 10.316,83	€ 10.789,41	€ 11.273,70
Licenze	€ 107.721,41	€ 111.276,22	€ 114.948,34	€ 118.741,64	€ 122.660,11	€ 126.707,89	€ 130.889,25	€ 135.208,90	€ 139.670,48	€ 144.279,61	€ 149.040,84
Assicurazioni	€ 2.328,77	€ 2.733,53	€ 3.183,76	€ 3.687,53	€ 4.246,23	€ 4.869,43	€ 5.557,91	€ 6.317,18	€ 7.152,76	€ 8.068,19	€ 9.065,03
Spese gener.	€ 68.027,32	€ 70.272,22	€ 72.591,20	€ 74.986,71	€ 77.461,27	€ 80.017,49	€ 82.658,07	€ 85.385,79	€ 88.203,52	€ 91.114,24	€ 94.121,01
Impri. Man.	€ 63.321,78	€ 63.321,78	€ 63.321,78	€ 63.321,78	€ 63.321,78	€ 63.321,78	€ 63.321,78	€ 63.321,78	€ 63.321,78	€ 63.321,78	€ 63.321,78
Strad.	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
Amm. Edificio	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40
IMU	€ 938.599,36	€ 957.770,97	€ 977.575,25	€ 998.033,06	€ 1.019.165,98	€ 1.040.996,30	€ 1.063.547,01	€ 1.085.463,75	€ 1.109.527,36	€ 1.134.365,08	€ 1.160.063,11
Diretti (B)	€ 118.962,79	€ 147.115,11	€ 175.723,21	€ 204.791,26	€ 234.323,30	€ 264.323,23	€ 294.794,87	€ 327.119,89	€ 358.545,81	€ 390.463,77	€ 422.847,93
Rendite	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Operativi(A/B)	€ 322.003,05	€ 340.012,01	€ 358.552,43	€ 377.635,66	€ 397.273,21	€ 417.476,81	€ 438.258,92	€ 458.148,12	€ 480.102,50	€ 502.671,26	€ 525.866,97
Interessi passivi finanziaria	€ 0,00										
Interessi mutuo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Interessi (B)	€ 322.003,05	€ 340.012,01	€ 358.552,43	€ 377.635,66	€ 397.273,21	€ 417.476,81	€ 438.258,92	€ 458.148,12	€ 480.102,50	€ 502.671,26	€ 525.866,97
Saldo	€ 322.003,05	€ 340.012,01	€ 358.552,43	€ 377.635,66	€ 397.273,21	€ 417.476,81	€ 438.258,92	€ 458.148,12	€ 480.102,50	€ 502.671,26	€ 525.866,97
gest finanziaria	€ 322.003,05	€ 340.012,01	€ 358.552,43	€ 377.635,66	€ 397.273,21	€ 417.476,81	€ 438.258,92	€ 458.148,12	€ 480.102,50	€ 502.671,26	€ 525.866,97
Saldo prima delle imposte	€ 1.440.965,84	€ 1.487.027,42	€ 1.534.276,64	€ 1.582.426,92	€ 1.631.596,51	€ 1.681.800,04	€ 1.733.053,19	€ 1.785.268,11	€ 1.838.643,31	€ 1.893.125,03	€ 1.948.714,00
IRAP	€ 52.870,92	€ 54.273,50	€ 55.703,90	€ 57.162,63	€ 58.650,18	€ 60.167,06	€ 61.713,78	€ 63.344,62	€ 64.952,59	€ 66.591,99	€ 68.263,95
IRPEF	€ 442.964,57	€ 455.658,92	€ 468.824,76	€ 482.466,56	€ 495.588,00	€ 509.193,97	€ 523.288,59	€ 537.867,69	€ 552.927,85	€ 567.908,94	€ 582.895,91
Risultato di esercizio	€ 1.355.224,00	€ 1.378.580,12	€ 1.422.867,84	€ 1.468.101,66	€ 1.514.286,15	€ 1.561.465,92	€ 1.609.625,63	€ 1.658.578,87	€ 1.708.743,13	€ 1.759.941,05	€ 1.812.187,30

Anno	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Attualità	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69
Ricevi											
Gestione patrimonio	€ 2.642.317,07	€ 2.703.090,36	€ 2.765.261,44	€ 2.828.862,45	€ 2.893.926,29	€ 2.960.486,59	€ 3.028.577,78	€ 3.098.235,07	€ 3.169.494,48	€ 3.242.392,85	€ 3.316.967,89
Vendita posti auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Contributi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale (A)	€ 2.642.317,07	€ 2.703.090,36	€ 2.765.261,44	€ 2.828.862,45	€ 2.893.926,29	€ 2.960.486,59	€ 3.028.577,78	€ 3.098.235,07	€ 3.169.494,48	€ 3.242.392,85	€ 3.316.967,89
Costi											
Carazione	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00
Personale	€ 338.302,57	€ 349.466,55	€ 360.998,95	€ 372.911,82	€ 385.218,01	€ 397.939,20	€ 411.061,90	€ 424.626,94	€ 438.639,63	€ 453.114,74	€ 468.067,53
Fuizia	€ 67.346,62	€ 59.939,88	€ 51.607,98	€ 43.564,04	€ 35.774,19	€ 28.193,63	€ 20.851,70	€ 13.768,11	€ 7.038,01	€ 2.823,43	€ 7.388,27
Man. Ordinaria	€ 141.180,61	€ 145.839,57	€ 150.652,28	€ 155.623,81	€ 160.759,40	€ 166.064,46	€ 171.544,59	€ 177.205,56	€ 183.053,34	€ 189.084,10	€ 195.334,21
Costi biglietto	€ 24.303,39	€ 25.105,43	€ 25.939,88	€ 26.789,79	€ 27.653,78	€ 28.536,99	€ 29.439,56	€ 30.361,66	€ 31.303,52	€ 32.265,70	€ 33.248,50
Utenze	€ 153.959,19	€ 159.039,84	€ 164.288,15	€ 169.709,66	€ 175.310,08	€ 181.095,91	€ 187.071,46	€ 193.244,82	€ 199.621,90	€ 206.209,42	€ 213.014,33
Assicurazioni	€ 37.677,35	€ 38.199,24	€ 38.799,81	€ 39.420,20	€ 40.061,07	€ 40.722,09	€ 41.403,95	€ 42.107,38	€ 42.833,12	€ 43.581,94	€ 44.353,64
Spese gener.	€ 97.227,00	€ 100.435,49	€ 103.749,86	€ 107.173,61	€ 110.710,34	€ 114.363,78	€ 118.137,78	€ 122.036,33	€ 126.063,53	€ 130.223,63	€ 134.521,01
Ann. Man.	€ 81.943,64	€ 81.943,64	€ 81.943,64	€ 81.943,64	€ 81.943,64	€ 81.943,64	€ 81.943,64	€ 81.943,64	€ 81.943,64	€ 81.943,64	€ 81.943,64
Stratort.	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
Ann. Edificio	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40
MU	€ 1.186.588,51	€ 1.213.989,23	€ 1.242.294,19	€ 1.271.533,22	€ 1.301.737,13	€ 1.332.937,76	€ 1.417.590,56	€ 1.450.884,42	€ 1.485.276,97	€ 1.520.804,48	€ 1.557.504,41
Diretti (B)	€ 1.455.728,56	€ 1.489.101,13	€ 1.522.367,25	€ 1.557.329,83	€ 1.592.189,16	€ 1.627.549,81	€ 1.663.367,23	€ 1.699.680,68	€ 1.736.447,81	€ 1.773.619,37	€ 1.811.246,48
Reddito Operativo (A/B)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gestione finanziaria											
Interessi passivi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
mutuo	€ 549.702,40	€ 674.190,47	€ 559.344,28	€ 625.177,12	€ 651.702,43	€ 678.939,84	€ 704.301,03	€ 733.611,74	€ 753.070,75	€ 783.292,33	€ 824.290,95
Saldo gest. finanziaria	€ 549.702,40	€ 574.190,47	€ 599.344,28	€ 625.177,12	€ 651.702,43	€ 678.939,84	€ 704.301,03	€ 733.611,74	€ 753.070,75	€ 783.292,33	€ 824.290,95
Saldo prima delle imposte	€ 2.005.430,96	€ 2.069.291,80	€ 2.122.311,53	€ 2.182.506,56	€ 2.243.691,59	€ 2.306.482,67	€ 2.361.988,23	€ 2.420.962,39	€ 2.474.289,26	€ 2.514.880,70	€ 2.583.754,19
Imposte											
IRAP	€ 69.967,21	€ 71.704,14	€ 73.474,68	€ 75.279,40	€ 77.118,88	€ 78.999,68	€ 80.807,13	€ 82.791,43	€ 84.813,42	€ 86.873,71	€ 88.973,71
IRPEF	€ 596.182,47	€ 614.104,13	€ 630.384,63	€ 648.888,21	€ 668.759,15	€ 689.981,69	€ 713.568,23	€ 741.533,62	€ 773.709,23	€ 809.237,15	€ 857.231,43
Risultato di esercizio	€ 1.865.486,54	€ 1.919.883,32	€ 1.975.362,17	€ 2.031.947,55	€ 2.089.653,83	€ 2.148.495,31	€ 2.168.168,41	€ 2.219.348,13	€ 2.281.705,40	€ 2.345.253,86	€ 2.410.007,01

Anno	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093
Attività	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
Ricavi											
Gestione parcheggi	€ 3.389.258,15	€ 3.471.303,09	€ 3.551.143,06	€ 3.632.819,35	€ 3.716.374,20	€ 3.801.350,81	€ 3.889.293,38	€ 3.978.747,13	€ 4.070.258,31	€ 4.163.874,25	€ 4.259.643,56
Vendita posti auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale (A)	€ 3.389.258,15	€ 3.471.303,09	€ 3.551.143,06	€ 3.632.819,35	€ 3.716.374,20	€ 3.801.350,81	€ 3.889.293,38	€ 3.978.747,13	€ 4.070.258,31	€ 4.163.874,25	€ 4.259.643,56
Costi											
Rentrate	€ 333.660,00	€ 333.660,00	€ 333.660,00	€ 333.660,00	€ 333.660,00	€ 333.660,00	€ 333.660,00	€ 333.660,00	€ 333.660,00	€ 333.660,00	€ 333.660,00
Personale	€ 483.513,76	€ 489.469,71	€ 515.952,21	€ 532.978,93	€ 550.566,92	€ 568.735,63	€ 587.503,91	€ 606.891,54	€ 626.978,96	€ 647.607,29	€ 668.978,33
Più	€ 325.163,32	€ 335.239,36	€ 345.315,40	€ 355.391,44	€ 365.467,48	€ 375.543,52	€ 385.619,56	€ 395.695,60	€ 405.771,64	€ 415.847,68	€ 425.923,72
Man. Ordinaria	€ 201.780,24	€ 208.438,99	€ 215.097,74	€ 221.756,49	€ 228.415,24	€ 235.073,99	€ 241.732,74	€ 248.391,49	€ 255.050,24	€ 261.708,99	€ 268.367,74
Costi biglietti	€ 34.739,32	€ 35.381,60	€ 36.023,88	€ 36.666,16	€ 37.308,44	€ 37.950,72	€ 38.593,00	€ 39.235,28	€ 39.877,56	€ 40.519,84	€ 41.162,12
Utenze	€ 220.043,80	€ 227.305,25	€ 234.566,70	€ 241.828,15	€ 249.089,60	€ 256.351,05	€ 263.612,50	€ 270.873,95	€ 278.135,40	€ 285.396,85	€ 292.658,30
Assicurazioni	€ 59.180,04	€ 60.310,98	€ 61.441,92	€ 62.572,86	€ 63.703,80	€ 64.834,74	€ 65.965,68	€ 67.096,62	€ 68.227,56	€ 69.358,50	€ 70.489,44
Spese gener.	€ 138.960,20	€ 143.545,89	€ 148.131,58	€ 152.717,27	€ 157.302,96	€ 161.888,65	€ 166.474,34	€ 171.060,03	€ 175.645,72	€ 180.231,41	€ 184.817,10
Amm. Man.	€ 114.356,18	€ 114.356,18	€ 114.356,18	€ 114.356,18	€ 114.356,18	€ 114.356,18	€ 114.356,18	€ 114.356,18	€ 114.356,18	€ 114.356,18	€ 114.356,18
Storati	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
Imm. Edificio	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40
Totale costi	€ 1.595.415,42	€ 1.634.577,50	€ 1.673.739,58	€ 1.712.901,66	€ 1.752.063,74	€ 1.791.225,82	€ 1.830.387,90	€ 1.869.549,98	€ 1.908.712,06	€ 1.947.874,14	€ 1.987.036,22
Reddito Operativo (A/B)	€ 1.793.842,73	€ 1.836.725,59	€ 1.877.113,45	€ 1.917.507,70	€ 1.957.901,95	€ 1.998.296,20	€ 2.038.690,45	€ 2.079.084,70	€ 2.119.478,95	€ 2.159.873,20	€ 2.200.267,45
Gestione finanziaria											
Interessi mutuo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Interessi ICI	€ 868,03	€ 868,03	€ 868,03	€ 868,03	€ 868,03	€ 868,03	€ 868,03	€ 868,03	€ 868,03	€ 868,03	€ 868,03
Saldo gest. finanziaria	€ 856.081,23	€ 888.677,93	€ 922.095,98	€ 956.350,45	€ 991.456,58	€ 1.025.816,97	€ 1.062.762,23	€ 1.100.515,39	€ 1.139.162,20	€ 1.178.738,52	€ 1.219.260,36
Saldo prima delle imposte	€ 2.650.328,96	€ 2.725.403,52	€ 2.799.209,43	€ 2.873.014,98	€ 2.946.820,53	€ 3.020.626,08	€ 3.094.431,63	€ 3.168.237,18	€ 3.242.042,73	€ 3.315.848,28	€ 3.389.653,83
Imposte											
IRAP	€ 88.972,90	€ 91.171,82	€ 93.370,74	€ 95.569,66	€ 97.768,58	€ 100.000,00	€ 102.231,42	€ 104.462,84	€ 106.694,26	€ 108.925,68	€ 111.157,10
IRPEF	€ 776.528,06	€ 796.184,93	€ 815.841,80	€ 835.498,67	€ 855.155,54	€ 874.812,41	€ 894.469,28	€ 914.126,15	€ 933.783,02	€ 953.439,89	€ 973.096,76
Risultato di esercizio	€ 2.475.978,16	€ 2.543.180,28	€ 2.611.328,18	€ 2.681.328,28	€ 2.752.298,77	€ 2.823.268,27	€ 2.894.237,76	€ 2.965.207,25	€ 3.036.176,74	€ 3.107.146,23	€ 3.178.115,72

Anno	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
Annualità	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90

Ricavi

Gestione parcheggio	€ 4.357.615,16	€ 4.457.840,31	€ 4.560.370,64	€ 4.665.259,16	€ 4.772.580,12	€ 4.882.329,00	€ 4.994.822,57	€ 5.109.498,89	€ 5.227.017,36	€ 5.347.238,76
Vendita posti auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Contributi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale (A)	€ 4.357.615,16	€ 4.457.840,31	€ 4.560.370,64	€ 4.665.259,16	€ 4.772.580,12	€ 4.882.329,00	€ 4.994.822,57	€ 5.109.498,89	€ 5.227.017,36	€ 5.347.238,76

Costi

Canone	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00	€ 65.660,00
Personale	€ 691.054,61	€ 713.859,41	€ 737.416,77	€ 761.751,52	€ 786.889,32	€ 812.856,67	€ 839.680,94	€ 867.390,41	€ 896.014,29	€ 925.582,76
Pulizie	€ 117.935,18	€ 121.827,04	€ 125.847,38	€ 130.092,88	€ 134.529,30	€ 139.121,88	€ 143.899,70	€ 148.728,53	€ 152.913,53	€ 157.359,58
Man. Ordinaria	€ 286.391,34	€ 297.808,25	€ 307.739,22	€ 317.894,61	€ 328.386,13	€ 339.221,84	€ 350.416,16	€ 361.979,89	€ 373.925,23	€ 386.264,76
Costi biglietti	€ 49.544,80	€ 51.283,08	€ 52.975,42	€ 54.722,61	€ 56.529,49	€ 58.384,98	€ 60.287,89	€ 62.232,62	€ 64.328,94	€ 66.469,12
Utenze	€ 314.494,22	€ 324.872,53	€ 335.593,32	€ 346.667,90	€ 358.107,94	€ 369.925,50	€ 382.133,04	€ 394.743,43	€ 407.769,96	€ 421.226,37
Assicurazioni	€ 85.988,18	€ 87.175,79	€ 88.492,58	€ 89.949,88	€ 91.549,99	€ 93.293,35	€ 95.082,23	€ 96.917,26	€ 98.801,91	€ 100.731,78
Spese gener.	€ 199.806,73	€ 205.160,75	€ 211.931,05	€ 218.924,77	€ 226.149,29	€ 233.612,22	€ 241.321,42	€ 249.285,03	€ 257.511,44	€ 266.009,32
Amm. Man	€ 111.877,10	€ 111.877,10	€ 111.877,10	€ 111.877,10	€ 111.877,10	€ 111.877,10	€ 111.877,10	€ 111.877,10	€ 111.877,10	€ 111.877,10
Stralidi	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
Amm. Edificio	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40	€ 169.814,40
Totale costi	€ 2.102.311,80	€ 2.158.283,59	€ 2.216.102,44	€ 2.275.829,32	€ 2.336.913,49	€ 2.399.647,40	€ 2.464.484,51	€ 2.529.494,26	€ 2.597.748,33	€ 2.670.320,79
Reddito	€ 2.255.303,96	€ 2.289.556,72	€ 2.344.268,20	€ 2.389.428,84	€ 2.426.666,63	€ 2.478.681,60	€ 2.528.138,06	€ 2.582.004,63	€ 2.639.269,03	€ 2.699.917,97
Operatività (A/B)										

Gestione finanziaria

Interessi passivi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Interessi/c/c	€ 1.260.743,80	€ 1.303.205,05	€ 1.346.660,41	€ 1.391.126,24	€ 1.434.805,40	€ 1.481.589,76	€ 1.529.336,57	€ 1.578.212,48	€ 1.628.184,20	€ 1.679.268,44
Saldo gest. finanziaria	€ 1.260.743,80	€ 1.303.205,05	€ 1.346.660,41	€ 1.391.126,24	€ 1.434.805,40	€ 1.481.589,76	€ 1.529.336,57	€ 1.578.212,48	€ 1.628.184,20	€ 1.679.268,44

Imposte

Saldo prima delle imposte	€ 3.516.047,16	€ 3.692.761,77	€ 3.890.928,05	€ 3.786.556,08	€ 3.687.452,03	€ 3.780.221,36	€ 3.824.474,63	€ 3.920.217,11	€ 4.017.453,23	€ 4.116.160,41
IRAP	€ 114.907,96	€ 117.523,23	€ 120.185,71	€ 122.896,07	€ 125.651,90	€ 128.459,99	€ 131.319,94	€ 134.232,94	€ 137.202,05	€ 140.226,05
IRPEF	€ 1.013.181,93	€ 1.037.488,45	€ 1.061.704,33	€ 1.086.931,98	€ 1.104.998,27	€ 1.124.909,83	€ 1.145.628,68	€ 1.167.188,67	€ 1.189.638,60	€ 1.213.000,22

Risultato di esercizio

	€ 3.286.231,24	€ 3.367.715,31	€ 3.450.557,19	€ 3.534.763,94	€ 3.404.266,23	€ 3.491.421,85	€ 3.579.958,75	€ 3.669.884,29	€ 3.761.201,13	€ 3.853.911,35
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

anno	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
N.anno	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Risultato dell'esercizio	€ 146.192,04	€ 174.810,64	€ 205.267,22	€ 237.665,78	€ 272.116,04	€ 286.208,89	€ 324.369,04	€ 366.141,83	€ 409.863,12	€ 481.110,32	€ 520.475,04
Ammortamenti costruzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 18.939,23	€ 18.939,23	€ 18.939,23	€ 18.939,23	€ 18.939,23	€ 18.939,23
manut. straord.	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
CASH FLOW LORDO	€ 205.037,28	€ 233.655,88	€ 264.112,46	€ 296.510,92	€ 330.961,28	€ 365.043,38	€ 402.303,53	€ 443.976,32	€ 487.697,61	€ 558.944,81	€ 598.309,53
Investimenti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Investimenti (manut. straordinario)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 121.884,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Finanziam.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Investimenti(mutuo)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rimborso mutuo	€ 352.778,51	€ 373.945,22	€ 386.381,94	€ 420.164,65	€ 443.374,74	€ 472.037,23	€ 500.423,05	€ 530.448,45	€ 562.275,35	€ 0,00	€ 0,00
Gestione IVA sulla costruzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Saldo parziale	€ 352.778,51	€ 373.945,22	€ 386.381,94	€ 420.164,65	€ 443.374,74	€ 583.981,97	€ 500.423,05	€ 530.448,45	€ 562.275,35	€ 558.944,81	€ 598.309,53
SALDO ANNUALE	€ 147.741,23	€ 140.289,34	€ 132.269,48	€ 123.653,83	€ 114.413,46	€ 229.938,59	€ 97.619,53	€ 86.472,13	€ 74.577,74	€ 558.944,81	€ 598.309,53
SALDO PROGRESSIVO	€ 947.003,44	€ 1.087.292,78	€ 219.562,28	€ 1.343.216,08	€ 1.457.628,55	€ 1.387.668,14	€ 1.785.187,67	€ 1.871.659,80	€ 1.916.237,54	€ 1.387.252,73	€ 788.968,23
flussi attualizzati	€ 82.487,93	€ 73.902,67	€ 65.793,88	€ 57.973,74	€ 60.605,18	€ 95.945,34	€ 98.427,57	€ 92.112,67	€ 26.127,85	€ 184.738,53	€ 186.555,74

MAN

T.I.R.(%)

MAN(TERR)

anno	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
N.anno	32	33	34	35	35	37	38	39	40	41
Risultato dell'esercizio										
Ammortamenti costruzione	€ 786.200,52	€ 816.574,49	€ 847.660,07	€ 878.692,53	€ 911.221,31	€ 944.500,64	€ 978.543,44	€ 1.013.363,44	€ 1.048.974,08	€ 1.085.389,00
manut. straordinario	€ 35.059,73	€ 36.059,73	€ 35.059,73	€ 34.296,68	€ 34.296,69	€ 34.296,69	€ 34.296,68	€ 34.296,68	€ 34.296,69	€ 34.296,68
CASH FLOW LORDO	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
	€ 380.105,49	€ 410.479,46	€ 441.355,04	€ 471.834,46	€ 504.363,24	€ 537.642,47	€ 571.685,37	€ 608.505,37	€ 642.116,01	€ 678.530,93
Investimenti										
Investimenti (manut. straordinario)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Finanziam. Investimenti (mutuo)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ritorno mutuo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gestione IVA sulla costruzione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo parziale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 121.381,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SALDO ANNUALE	€ 380.105,49	€ 410.479,46	€ 441.355,04	€ 449.949,72	€ 1.004.363,24	€ 1.037.642,47	€ 1.071.685,37	€ 1.108.505,37	€ 1.142.116,01	€ 1.178.530,93
SALDO PROGRESSIVO										
	€ 8417.398,93	€ 9.327.817,78	€ 10.239.332,83	€ 11.119.932,58	€ 12.128.699,79	€ 13.161.359,26	€ 14.233.028,69	€ 15.339.529,03	€ 16.481.645,01	€ 17.660.776,94
flussi attualizzati	€ 136.378,86	€ 133.099,95	€ 129.852,68	€ 110.582,89	€ 123.276,92	€ 120.151,92	€ 117.069,68	€ 114.031,49	€ 111.039,02	€ 108.093,73
VA.N.										
T.I.R. (%)										
VAN (tup)										

anno	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103
Numero	82	83	84	85	86	87	88	89	90
Risultato dell'esercizio									
Ampliamenti costruzione manut. straordinario	€ 3.367.715,31	€ 3.450.557,19	€ 3.534.763,94	€ 3.404.268,23	€ 3.491.421,38	€ 3.579.938,75	€ 3.669.884,29	€ 3.761.201,13	€ 3.853.911,35
CASH FLOW LORDO	€ 111.877,10	€ 119.877,10	€ 111.877,10	€ 244.263,39	€ 344.263,39	€ 344.263,39	€ 344.263,39	€ 344.263,39	€ 344.263,39
	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24	€ 58.845,24
	€ 3.621.279,53	€ 3.621.279,53	€ 3.705.496,28	€ 3.907.376,86	€ 3.894.530,01	€ 3.983.067,58	€ 4.072.892,92	€ 4.164.309,76	€ 4.257.019,98
Investimenti (manut. straordinario)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Finanziam. Investimenti (mutuo)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rimborso mutuo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gestione IVA sulla costruzione	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo iniziale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 167.477,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SALDO ANNUALE	€ 3.538.437,65	€ 3.621.279,53	€ 3.705.486,28	€ 3.639.929,62	€ 3.894.530,01	€ 3.983.067,58	€ 4.072.892,92	€ 4.164.309,76	€ 4.257.019,98
SALDO PROGRESSIVO	€ 108.600.420,74	€ 112.221.700,24	€ 115.927.166,52	€ 119.567.116,14	€ 123.461.646,15	€ 127.444.713,69	€ 131.517.406,46	€ 135.682.016,21	€ 139.989.036,19
flussi attualizzati	€ 29.766,89	€ 28.739,24	€ 27.742,94	€ 25.709,65	€ 25.950,79	€ 25.038,45	€ 24.154,47	€ 23.298,13	€ 22.468,69

T.I.R.(%)

VAN (€)