

## **PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

---



# MOORE STEPHENS

## DF Audit S.p.A.

Via Trieste, 49/53  
35121 Padova – Italy

T +39 049 8764989  
F +39 049 8251186  
E info@dfaudit.com

[www.dfaudit.com](http://www.dfaudit.com)

Spettabile  
**Leroy Merlin Italia S.r.l.**  
Strada 8 – Palazzo N  
20089 – Rozzano (MI)

**Asseverazione, ai sensi dell'art. 183 c. 9 del D. Lgs. 50/2016, del Piano Economico-Finanziario da Voi redatto per i fini della presentazione di una Proposta di concessione nei confronti del Comune di Padova avente ad oggetto "recupero, manutenzione e gestione di una parte dei compendi immobiliari situati nell'area EX Foro Boario", ai sensi dell'art. 180 c. 15 del D. Lgs. 50/2016 ("Proposta" o "Progetto")**

*Gentili Signori,*

in relazione a quanto in oggetto, nonché alla relativa documentazione (inclusa la relazione accompagnatoria al Piano Economico-Finanziario - "Piano") e ai dati che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue.

*Premesso che:*

- a) La costituenda ATI tra Leroy Merlin Italia S.r.l. (capofila), ZED! Entertainment World S.r.l. e soci costruttori ("ATI" o "Promotore") ha deciso di presentare un'offerta ("Proposta") ai sensi dell'art. 180 c. 15 del D. Lgs. 50/2016 ("Legge") nei confronti del Comune di Padova ("Ente") per la stipula di un contratto di concessione avente ad oggetto "recupero, manutenzione e gestione di una parte dei compendi immobiliari situati nell'area EX Foro Boario";

**DF Audit**

Organizzazione e revisione contabile

Capitale sociale: € 120.000 i.v. Registro imprese di Padova, C.F. e P.IVA: 04552670285. R.E.A. Padova n° 398997.  
Iscrizione al Registro dei Revisori Legali n° 163790 con Decreto Ministeriale del 14/07/2011, G.U. n° 57 del 19/07/2011.  
An independent member firm of Moore Stephens International Limited · member firms in principal cities throughout the world.

- b) La proposta di recupero, manutenzione e gestione ("Progetto") include: i) gli interventi di riqualificazione dei compendi immobiliari, finalizzati anche ad una messa a norma degli stessi, oltre alle relative opere di urbanizzazione e alla viabilità per consentire l'accesso ai potenziali utenti; ii) la successiva gestione degli immobili riqualificati, oltre ad una loro manutenzione per consentire al termine del periodo di concessione un buono stato conservativo;
- c) Nell'implementazione del Progetto non è prevista la costituzione di una società di progetto quale interfaccia della stazione appaltante, dal momento che vi sarà una gestione diretta da parte dei componenti dell'ATI. Tuttavia, per i fini di una valutazione economico-finanziaria dell'iniziativa, il Piano illustra l'insieme delle dinamiche come fossero pertinenti ad un unico soggetto giuridico pro-forma (*società progetto pro-forma*);
- d) Il Promotore ha predisposto un piano economico-finanziario del Progetto allegato alla presente e l'ha sottoposto alla società di Revisione ed Organizzazione Contabile DF Audit S.p.A. ("DF Audit") per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 183, comma 9 della Legge;

*ciò premesso,*

DF Audit assevera l'allegato Piano predisposto dal Promotore attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- dei ricavi della gestione stimati come canoni di locazione degli spazi a controparti terze interessate al loro utilizzo (piuttosto che "ricavi da trasferimento interno" in ipotesi di gestione diretta degli spazi da parte dei componenti dell'ATI);
- del costo complessivo del Progetto;
- della struttura finanziaria proposta;
- del tempo previsto per la progettazione, l'esecuzione dei lavori e l'avvio della gestione;
- della durata della concessione;
- dei tempi di pagamento ed incasso proposti e dei conseguenti flussi di cassa attesi della gestione dell'opera.

DF Audit ha inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel Piano con quelli riportati nella relazione accompagnatoria allo stesso.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, DF Audit ha applicato i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili integrati dai documenti emanati e raccomandati dallo IAASB, in particolare dal documento ISAE *International Standards on Assurance Engagements 3400 "The examination of prospective financial information"*.



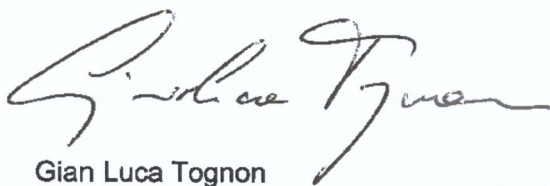
La Vostra società si assume ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei dati del Progetto e dei documenti presentati a supporto dello stesso nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata a DF Audit ai fini della redazione di quanto in oggetto.

La presente asseverazione è resa alla Vostra società con l'espresso avvertimento che:

- DF Audit rientra tra i soggetti autorizzati ai sensi dell'art. 183 c. 9 della Legge per il rilascio della relazione di asseverazione del Piano;
- DF Audit non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione del Progetto, di competenza dell'Ente.

Padova, 11 novembre 2016

**DF Audit S.p.A.**



Gian Luca Tognon  
Socio



**DF Audit**

Organizzazione e revisione contabile

Capitale sociale: € 120.000 i.v. Registro imprese di Padova, C.F. e P.IVA: 045526/0285. R.E.A. Padova n° 398997.  
Iscrizione al Registro dei Revisori Legali n° 163790 con Decreto Ministeriale del 14/07/2011, G.U. n° 57 del 19/07/2011.  
An independent member firm of Moore Stephens International Limited - member firms in principal cities throughout the world.

**Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario** relativo alla proposta di concessione nei confronti del **Comune di Padova** avente ad oggetto “recupero, manutenzione, e gestione di una parte dei compendi immobiliari situati nell’area **Ex Foro Boario**”, ai sensi dell’art. 180 c. 15 del dlgs 50/2016

1	PREMESSA.....	3
2	IPOTESI DI SVILUPPO DEGLI INTERVENTI.....	4
2.1	PIANO DEGLI INVESTIMENTI.....	4
2.1.1	COSTI PREDISPOSIZIONE OFFERTA .....	5
2.1.2	ONERI CONCESSORI .....	6
2.1.3	SPESE TECNICHE.....	6
2.1.4	COSTI DI COSTRUZIONE .....	6
2.1.5	COSTI ACCESSORI .....	7
2.2	LE ALIQUOTE DI AMMORTAMENTO .....	7
2.3	CONTRIBUTO PUBBLICO IN CONTO INVESTIMENTO .....	7
3	ASSUNZIONI SU DURATA DELLA CONCESSIONE, INFLAZIONE E FISCALITÀ .....	7
3.1	TEMPI DI SVILUPPO DEL PIANO E DELLA GESTIONE .....	7
3.2	INFLAZIONE.....	8
3.3	IPOTESI FISCALI .....	8
4	IPOTESI DI SVILUPPO ECONOMICO.....	8
4.1	RICAVI DELLA GESTIONE .....	8
4.2	COSTI CARATTERISTICI E GENERALI DI GESTIONE.....	11
5	STRUTTURA FINANZIARIA IPOTIZZATA E COPERTURA FABBISOGNO FINANZIARIO .....	12
5.1	CAPITALE DI RISCHIO .....	13
5.2	CAPITALE DI DEBITO.....	13
5.3	TASSI DI INTERESSE .....	13
5.4	COPERTURA DEL FABBISOGNO FINANZIARIO.....	14
6	RISULTATI E PRINCIPALI INDICATORI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.....	14
6.1	TIR (TASSO INTERNO DI RENDIMENTO).....	15
6.2	INDICI AL SERVIZIO DEL DEBITO.....	15
6.3	PRINCIPALI INDICATORI .....	16





## 1 PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione di accompagnamento al Piano Economico Finanziario (PEF) relativo alla proposta, ad iniziativa privata, promossa da una costituenda Associazione Temporanea di Imprese (di seguito anche ATI o Proponente) composta da:

- Leroy Merlin Italia S.r.l. con una quota pari al 79% dell'ATI;
- ZED! Entertainment World S.r.l. con una quota pari al 19% dell'ATI;
- Soci costruttori con una quota pari al 2% dell'ATI;

nei confronti del Comune di Padova, avente ad oggetto "recupero, manutenzione e gestione di una parte dei compendi immobiliari situati nell'area EX Foro Boario" che prevede:

- gli interventi di riqualificazione dei compendi immobiliari, finalizzati anche ad una messa a norma degli stessi, oltre alle relative opere di urbanizzazione e alla viabilità per consentire l'accesso ai potenziali utenti;
- la successiva gestione degli immobili riqualificati, oltre ad una loro manutenzione per consentire al termine del periodo di concessione un buono stato conservativo.

Gli immobili coinvolti nel recupero e successiva gestione e manutenzione sono quelli definiti dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economico in particolare:

- L1 – punto vendita, uffici laboratori;
- L2 – uffici;
- L3 – punto vendita edilizia coperta;
- Z1 – punto vendita;
- Z2 – punto vendita accessorio;
- G2a – serra risto/bar;
- G2b – serra risto/bar;
- G3 – uffici e magazzini/commerciale/ludico ricreativo;
- G5 – planetario;
- G6 – spazi associati agli ingressi del Gran Teatro Geox;
- G7 – fast food;
- G8 – bagni/ripostiglio;

per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a 32.074 mq.

Nell'implementazione del Progetto non è prevista la costituzione di una Società di Progetto (SPV) quale interfaccia della Stazione Appaltante, dal momento che vi sarà una gestione da parte dei Componenti dell'ATI. Tuttavia, per i fini di una valutazione economico-finanziaria dell'iniziativa, il PEF illustra l'insieme delle dinamiche come fossero pertinenti ad un unico soggetto giuridico pro-forma (newco pro-forma). Il documento illustra dunque l'operatività relativa al Progetto valutata mediante un modello di analisi finanziaria ad hoc nell'ambito del quale sono stati assunti come dati di input sia le informazioni emerse dall'analisi tecnica sia alcune ipotesi di natura finanziaria desunte dai parametri di mercato, tali da consentire l'equilibrio economico e finanziario e, dunque, la sostenibilità e bancabilità del progetto.

Il Piano Economico Finanziario (di seguito anche PEF) documenta inoltre i principali indicatori di redditività (VAN, TIR) e bancabilità (DSCR, LLCR e PLCR) dell'iniziativa.



## 2 IPOTESI DI SVILUPPO DEGLI INTERVENTI

### 2.1 PIANO DEGLI INVESTIMENTI

Il costo degli investimenti durante la fase di costruzione è dato dalla somma di:

1. Costi per la predisposizione dell'offerta;
2. Oneri concessori composti da:
  - oneri di urbanizzazione primaria;
  - oneri di urbanizzazione secondaria;
  - contributo sul costo di costruzione;
3. Spese tecniche prettamente riferibili a:
  - progettazione definitiva ed esecutiva;
  - direzione lavori;
  - coordinamento e sicurezza in fase di costruzione;
4. Costi di costruzione composti da:
  - urbanizzazioni fatte di viabilità, illuminazione, parcheggi, smaltimento acque, opere stradali, opere d'arte (cavalcavia);
  - opere edili sui diversi fabbricati da riqualificare;
  - imprevisti;
5. Costi accessori durante la fase di costruzione:
  - oneri di sicurezza;
  - costi per fidejussioni/garanzie in fase di costruzione;
  - assicurazioni (CAR, etc);
  - Imposta Municipale Unica (IMU);
  - canone in favore del Comune;
  - costi associati al *closing* finanziario con gli Istituti di Credito.

Nella tabella che segue è riportato il valore dell'investimento complessivo, pari a Euro 32.873.970 (trentaduemilionioctocentotantatremilanovecentosettanta) e nei paragrafi che seguono sono indicate le specifiche delle singole voci.



Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

Investimento tecnico in fase di costruzione (€/000)	
<b>Costi predisposizione offerta</b>	<b>486</b>
<b>Oneri concessori</b>	<b>90</b>
Oneri urbanizzazione primaria	0
Oneri urbanizzazione secondaria	0
Contributo costo di costruzione	90
<b>Spese tecniche</b>	<b>1.797</b>
Progettazione	1.393
Direzione Lavori	273
Coordinamento e sicurezza	131
<b>Costi di costruzione</b>	<b>28.728</b>
Bonifiche	0
Demolizioni	0
Urbanizzazioni (viabilità, parcheggi...)	8.459
Opere edili su fabbricati	18.265
Imprevisti	2.004
<b>Costi accessori</b>	<b>1.773</b>
Oneri sicurezza	1.336
Fidejussioni/garanzie	43
Assicurazioni	144
IMU fase cantiere	102
Canone di concessione in fase cantiere	30
Costi closing finanziario	117
<b>TOTALE</b>	<b>32.874</b>

Con riferimento alla parte tecnica (costi di costruzione e spese tecniche) si precisa che, con lo scopo di mitigare il rischio di mercato associato alla necessità di individuare delle controparti interessate all'utilizzo degli spazi, siano stati previsti due differenti istanti temporali per la realizzazione di questi investimenti (si vedano paragrafi successivi per maggior dettaglio).

#### 2.1.1 COSTI PREDISPOSIZIONE OFFERTA

Le spese sostenute dai futuri concessionari, Componenti dell'ATI, per la predisposizione della proposta sono pari a Euro 486.000 (quattrocentottantaseimila) e comprendono: spese per la predisposizione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economico, costi per l'*advisory* legale e procedurale, costi per la pianificazione economico finanziaria, spese per l'ottenimento delle cauzioni da prestare alla Stazione Appaltante, costi per l'asseverazione del Piano Economico Finanziario. Tali costi, in coerenza con quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici, non superano il 2,5% del valore dell'investimento.



### 2.1.2 ONERI CONCESSORI

In considerazione della natura delle opere, il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica ha identificato gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre al contributo di costruzione da riconoscere alla Stazione Appaltante. Sulla base dei calcoli predisposti dal Tavolo Tecnico e tenendo conto:

- della Legge Regionale 11/2004 (art.4) che prevede che gli oneri di urbanizzazione possano essere assolti mediante l'esecuzione di opere;
- del Decreto del Presidente Repubblica 380/2000 (art. 17 comma 3 lett. c) che prevede che il contributo di costruzione non sia dovuto per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

è stato stimato un fabbisogno complessivo, riconducibile totalmente al contributo di costruzione, pari a circa Euro 90.000 (novantamila) complessivi.

### 2.1.3 SPESE TECNICHE

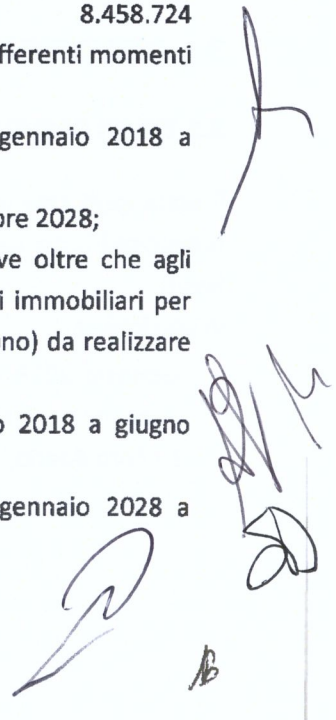
All'interno delle spese tecniche sono state incluse la progettazione definitiva, esecutiva, la Direzione Lavori oltre al coordinamento e sicurezza per complessivi Euro 1.797.017 (unmilionesettecentonovantasettemiladiciasette). Tali costi hanno manifestazione in due momenti temporali:

- la prima parte tra gennaio 2018 e giugno 2019 (fase di costruzione) per complessivi Euro 1.507.000 (unmilionequattrocentosettecentocinquanta);
- la seconda parte tra gennaio 2028 e dicembre 2028 per complessivi Euro 290.017 (duecentonovantamila).

### 2.1.4 COSTI DI COSTRUZIONE

Con riferimento alle opere di riqualificazione sull'area, in base ai sopralluoghi effettuati dal Tavolo Tecnico, sono stati stimati i seguenti costi:

- opere di urbanizzazione associate a viabilità, illuminazione, opere stradali, parcheggi, cavalcavia e smaltimento acque per complessivi Euro 8.458.724 (ottomilionequattrocentocinquantaottomilasettecentoventiquattro) da realizzare in due differenti momenti temporali:
  - Euro 8.252.430 (ottomilionequattrocentocinquantaquattromilasettecentotrenta) da gennaio 2018 a giugno 2019 (fase di costruzione);
  - Euro 206.295 (duecentoseimiladuecentonovantacinque) da gennaio 2028 a dicembre 2028;
- opere edili relative ad interventi di adeguamento sismico, misure preventive, protettive oltre che agli impianti meccanici, antiincendio, elettrico ed illuminazione interna dei diversi compendi immobiliari per complessivi Euro 18.265.151 (diciottomilionequattrocentosessantacinquemilacentocinquantauno) da realizzare in due differenti momenti temporali:
  - Euro 15.099.153 (quindicimilionequattrocentocinquantaquattromilasettecentocinquantaquattro) da gennaio 2018 a giugno 2019 (fase di costruzione);
  - Euro 3.165.999 (trecentocinquantaquattromilasettecentocinquantaquattro) da gennaio 2028 a dicembre 2028;



## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

- imprevisti pari al 7,5% delle due voci sopra riportate (opere edili ed opere di urbanizzazione), per complessivi Euro 2.004.291 (duemilioniquattromiladuecentonovantauno), tali costi seguono la dinamica temporale delle due voci sopra rappresentate.

Complessivamente i costi di costruzione ammontano ad Euro 28.728.166 (ventottomilionisettecentoventottomilacentosessantasei).

### 2.1.5 COSTI ACCESSORI

Le altre spese che i Componenti dell'ATI sosterranno durante la fase di costruzione sono associate agli oneri di sicurezza (suddivisi in due fasi in funzione della pianificazione dei lavori), alle fidejussioni/garanzie da presentare in fase di gara e post aggiudicazione (cauzione provvisoria e definitiva), alle assicurazioni, all'*advisory* per il supporto al *closing* finanziario, ai costi per le due *diligence* bancarie, all'Imposta Municipale Unica (IMU) e agli oneri finanziari in fase di costruzione stimate in complessivi Euro 1.772.642 (unmilionesettecentosettandaduemilaseicentoquarantadue).

## 2.2 LE ALIQUOTE DI AMMORTAMENTO

Il valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni di ogni esercizio è ottenuto per le opere, impianti o attrezzature gratuitamente devolvibili a fine concessione, avvalendosi del disposto dell'art. 104 del TUIR sull'ammortamento finanziario (*"Per i beni gratuitamente devolvibili alla scadenza di una concessione è consentita, in luogo dell'ammortamento di cui agli articoli 102 e 103, la deduzione di quote costanti di ammortamento finanziario, determinate dividendo il costo dei beni, diminuito degli eventuali contributi del concedente, per il numero degli anni di durata della concessione"*). Per quanto attiene gli investimenti realizzati nel 2028 ovvero 10 anni dopo l'aggiudicazione della concessione questi sono ammortizzati con il "metodo finanziario" tenuto conto del periodo di concessione residuo.

## 2.3 CONTRIBUTO PUBBLICO IN CONTO INVESTIMENTO

Il Progetto non prevede l'attivazione di un contributo pubblico da parte della Stazione Appaltante.

# 3 ASSUNZIONI SU DURATA DELLA CONCESSIONE, INFLAZIONE E FISCALITÀ

## 3.1 TEMPI DI SVILUPPO DEL PIANO E DELLA GESTIONE

È stata ipotizzata una durata della concessione pari a 50 (cinquanta) anni a decorrere dal 1° gennaio 2018, prevedendo che nel corso del primo semestre siano espletati i vari aspetti procedurali relativi all'avvio dei lavori.

In particolare:

- Gennaio 2018 - Giugno 2019, fase di costruzione (complessivi 1,5 anni): in tale periodo si ipotizza che vengano perfezionate tutte le attività progettuali e siano realizzate le opere per la riqualificazione dell'Area Ex Foro Boario;



## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

- Luglio 2019 - Dicembre 2067, fase di gestione (complessivi 48,5 anni): in tale periodo viene effettuata la gestione dei compendi immobiliari e vengono realizzate le opere di manutenzione ciclica per consentire il mantenimento di un buon stato conservativo di tutti gli investimenti pianificati nel 2018 e nel 2028;

A partire dal 1° Gennaio 2068, i compendi immobiliari torneranno in pieno possesso del Concedente.

### 3.2 INFLAZIONE

Il tasso di inflazione annuo utilizzato ai fini della redazione del PEF è stato posto pari al 2,00% (due per cento) tenendo presente, sebbene attualmente ci sia un contesto di bassa inflazione/deflazione, che la Banca Centrale Europea attraverso la sua politica monetaria mira nel lungo periodo ad avere un tasso di inflazione target pari al 2,00%.

In tal modo, i ricavi potenziali del Progetto sono stati inflazionati anno per anno a tale tasso, a partire dal 1° luglio 2019, avendo come base di riferimento l'esercizio 2018. Con riferimento ai costi si evidenzia come siano riferibili prettamente ad imposte o al canone da corrispondere al Comune che non necessitano di un adeguamento inflattivo.

### 3.3 IPOTESI FISCALI

L'IRES è calcolata applicando un'aliquota del 24% (ventiquattro per cento) al reddito imponibile, secondo la normativa fiscale vigente. Inoltre, è stato ipotizzato, come previsto dalla normativa fiscale, il riporto delle eventuali perdite d'esercizio a deduzione della base imponibile IRES degli anni successivi.

L'IRAP è stata calcolata applicando un'aliquota del 4,20% (quattro virgola venti per cento) al valore dell'EBIT. Nella elaborazione del PEF è stata assunta la deducibilità integrale degli interessi passivi per le concessionarie. In merito alle ipotesi IVA sono state considerate le aliquote ordinarie del 22% (ventidue per cento) per tutti i ricavi di gestione e costi di gestione (tranne che sulle imposte, tributi locali dovuti e canone da corrispondere al Comune), mentre per il costo di investimento è stata applicata unicamente l'aliquota ordinaria del 22% (ventidue per cento) per le spese tecniche ed oneri per la predisposizione dell'offerta. Sui costi di costruzione, in virtù di alcune verifiche fiscali effettuate da parte di uno dei Proponenti, basandosi su quanto previsto da:

- articolo 80 della L. 27 dicembre 2002, n. 289 comma 55;
- articolo 19, comma 2, della L. 109/1994 che è stato abrogato e il cui attuale riferimento sarebbe il nuovo "codice appalti pubblici e contratti di concessione" (D.Lgs. 18 aprile 2016, n.50);

non si renderebbe applicabile ai fini IVA la previsione dell'art. 11 del D.P.R. 633/72 e di conseguenza non è stata applicata alcuna aliquota iva sui costi di costruzione (urbanizzazioni, opere edili su fabbricati e imprevisi).

Con riferimento all'IVA maturata in fase di costruzione, relativa solamente alle spese tecniche ed oneri per la predisposizione dell'offerta, è stato ipotizzato un rimborso da parte dell'Erario nel secondo semestre del 2020.

## 4 IPOTESI DI SVILUPPO ECONOMICO

### 4.1 RICAVI DELLA GESTIONE

Entrando nel dettaglio dell'operatività del Progetto, al fine di verificarne la sostenibilità complessiva, i Componenti dell'ATI potranno gestire direttamente gli spazi, riconoscendo all'ATI (a se stessi) un costo di

## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

trasferimento interno, ovvero richiedere (in una logica di subconcessione) un canone di locazione a controparti terze interessate al loro utilizzo.

Ciò premesso l'analisi della sostenibilità passa per la stima dei ricavi di locazione, basata sulle più recenti rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie lorda di pavimento complessiva, oggetto di valorizzazione nel PEF, è di circa 32.074 (tredaduemilasettantaquattro) mq come riportato nella tabella seguente.

Spazi oggetto di valorizzazione (*)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)
L1 – punto vendita	16.048
L2 – Uffici - non utilizzato	2.797
L3 – punto vendita	4.071
Z1 – punto vendita	3.705
Z2 – accessorio punto vendita	185
G2a – serra risto/bar	804
G2b – serra risto/bar	404
G3 – uffici e magazzini	2.142
G5 – planetario	649
G6 – Spazi ingressi Gran Teatro Geox	775
G7 – Fast Food	461
G8 – bagni/ripostiglio	32
<b>TOTALE</b>	<b>32.074</b>

(\*) Si precisa come non sono incluse le pensiline di Progetto

Va ricordato inoltre come:

- una parte, per complessivi 26.041 mq, entrerà in gestione a partire dal luglio 2019, tale superficie si riferisce ai seguenti compendi immobiliari: L1, L2, L3, G2a, G2b, G5, G6 (spazi associati agli ingressi del Gran Teatro Geox), G7 e G8;
- una seconda parte, riferibile ai compendi immobiliari Z1, Z2 e G3, pari a 6.033 mq invece verrà realizzata nel corso del 2028 ed entrerà in gestione a partire da gennaio 2029.

La tipologia di destinazioni d'uso maggiormente coerenti con le ipotesi progettuali, presenti all'interno della Banca dati OMI, sono quella commerciale (negozi) e terziaria/direzionale (uffici e magazzini).

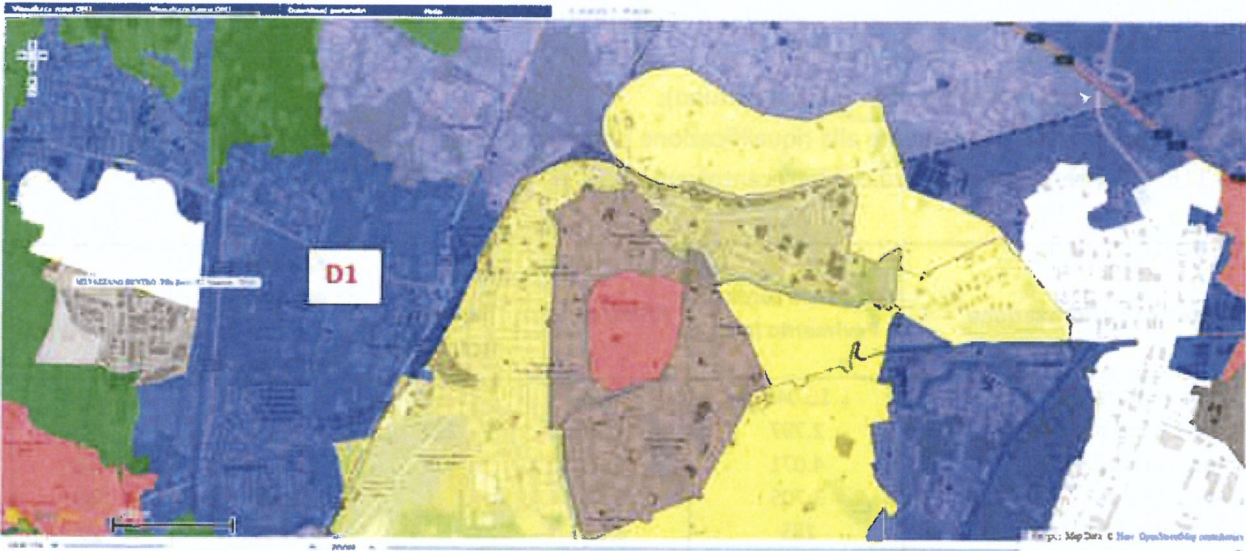
Come si può osservare dalla cartina sotto riportata, l'area dell'ex Foro Boario ricade nella zona OMI D1 (area in azzurro chiaro), pertanto i prezzi utilizzati per le stime hanno riguardato in primis le rilevazioni in tale zona e qualora non fossero disponibili osservazioni, sono state utilizzate informazioni derivanti dall'osservazione delle zone limitrofe: D5, R1 ed E3.

A titolo esaustivo verranno riportati anche i dati associati alle compravendite che tuttavia non verranno utilizzati nelle proiezioni economico finanziarie vista la tipologia di Progetto (assenza di un diritto di piena



## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

proprietà che difficilmente può essere ceduto sul mercato). I valori associati alle cessioni sono comunque stati utilizzati per calcolare lo *yield* atteso in quelle zone.



Nella tabella che segue sono riportati i valori medi registrati dall'OMI dal secondo semestre 2013 al primo semestre 2016. Come si può osservare i valori non subiscono variazioni ad indicare che il mercato risulta statico e che verosimilmente le transazioni registrate sono minime e/o assenti lungo il periodo di analisi testimoniando un mercato non molto "spesso" e "liquido".

Valori medi OMI	2h13	1h14	2h14	1h15	2h15	1h16
Vendita negozi (D1) €/mq	1.775	1.775	1.775	1.775	1.775	1.775
Locazione negozi (D1) €/mq/mese	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5
Yield negozi (D1)	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Vendita uffici (D1) €/mq	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.350
Locazione uffici (D1) €/mq/mese	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9
Yield uffici (D1)	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	6,1%

Nella definizione del canone annuo da applicare agli spazi degli immobili L1, L3, Z1 e Z2, che sono destinate a punti vendita, è stato applicato uno sconto del 10% rispetto alla media OMI con destinazione commerciale in considerazione dei seguenti elementi:

- elevata dimensione delle superfici, maggiori rispetto alla dimensione media (circa 12.000 mq) di una struttura commerciale di medio-grande dimensione e pertanto difficilmente assorbibili dal mercato in assenza di uno sconto, tanto più in una situazione di debolezza del mercato immobiliare della zona di intervento;
- al fine di dare stabilità ai flussi futuri, in una logica di sostenibilità e bancabilità, il rapporto per l'utilizzo degli spazi sarà di lunga durata, il tutto con lo scopo di mitigare l'importante rischio di mancata locazione di parte degli spazi con conseguente necessità di prevedere uno sconto rispetto ai valori OMI.

Handwritten signatures and initials are present on the right side of the page, including a large signature at the top and several smaller initials below it.



## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

Nella tabella che segue sono riportate le ipotesi di ricavo da canoni di locazione, per le diverse funzioni di progetto, che comportano:

- ricavi a partire da luglio 2019 pari a Euro 2.539.798 (duemilionicinquecentotrentanovemilasettecentonovantotto);
- ricavi aggiuntivi, a partire da gennaio 2029, pari a Euro 576.531 (cinquecentosettantaseimilacinquecentotrentuno);

Complessivamente, successivamente alla riqualificazione programmata nel 2028, i ricavi totali si attesteranno a Euro 3.116.330 (tremilionicentosedecimilatrecentotrenta).

Spazi oggetto di valorizzazione (*)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	€/mq/mese	€/000 anno a partire da luglio 2019	€/000 anno aggiuntivi a partire da gennaio 2029	TOTALE A REGIME €/000
L1 – punto vendita	16.048	8,55	1.646		1.646
L2 – Uffici - non utilizzato	2.797	6,9	232		232
L3 – punto vendita	4.071	8,55	418		418
Z1 – punto vendita	3.705	8,55		380	380
Z2 – accessorio punto vendita	185	8,55		19	19
G2a – serra risto/bar	804	9,5	92		92
G2b – serra risto/bar	404	9,5	46		46
G3 – uffici e magazzini	2.142	6,9		177	177
G5 – planetario	649	6,9	54		54
G6 – Spazi ingressi Gran Teatro Geox	775	0	0		0
G7 – Fast Food	461	9,5	53		53
G8 – bagni/ripostiglio	32	0	0		0
<b>TOTALE</b>	<b>32.074</b>		<b>2.540</b>	<b>577</b>	<b>3.116</b>

(\*) Si precisa come non sono incluse le pensile di Progetto

Tra i ricavi sono stati previsti anche degli interessi attivi, associati ad una minima remunerazione delle giacenze di cassa presente nella società, ad un tasso pari allo 0,7% annuo.

Per quanto attiene agli incassi si prevede che questi avverranno mensilmente anticipatamente.

### 4.2 COSTI CARATTERISTICI E GENERALI DI GESTIONE

Con riferimento alla fase di gestione i costi principali sono associati alla **manutenzione ciclica per il mantenimento del buono stato conservativo** dei vari immobili dati in concessione in particolare, sulle base delle analisi del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, durante tutta la concessione sono stati stimati costi per complessivi Euro 22.052.657 (ventiduemilionicinquantaduemilaseicentocinquantesette). Tale valore consente di coprire il 70% dell'investimento realizzato da parte dei Componenti dell'ATI con lo scopo di consegnare i diversi compendi immobiliari alla Stazione Appaltante, al termine del periodo di concessione, in buono stato conservativo. I valori delle manutenzioni cicliche sono stati desunti sulla base di database interni dei Promotori con riferimento ad interventi manutentivi su immobili simili.

Nel Piano Economico Finanziario sono stati inoltre ipotizzati:



## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

- **Canone in favore del Comune:** i costi sono pari a Euro 20.000 (ventimila) annui;
- **IMU:** è stato stimato, sulla base delle rendite catastali degli immobili che saranno oggetto di riqualificazione, un importo pari a Euro 68.218 (sessantaottomiladuecentodiciotto) annui;
- **Imposta di registro associata ai contratti:** calcolata come un 1% (uno per cento) del valore dei ricavi da locazione e pari annualmente a circa Euro 26.000 (ventiseimila) crescenti nel corso degli anni della concessione.

Nella tabella che segue è riportato un riepilogo delle voci di costo, considerando sia i valori medi nei primi anni di concessione, sia i valori totali su tutto l'arco della concessione.

<b>Costi operativi</b>	<b>€000/ anno</b>	<b>TOTALE</b>
Manutenzione straordinaria (acc. annuo)	459	22.053
Canone di Concessione	20	970
IMU	68	3.309
Altre imposte	26	2.478
<b>TOTALE</b>	<b>573</b>	<b>28.809</b>

Per quanto attiene al momento del pagamento, si prevede che:

- i costi associati all'IMU siano liquidati, come da normativa vigente, nei mesi di giugno e dicembre di ogni anno;
- il canone annuo in favore del Comune potrà essere corrisposto annualmente ovvero su base semestrale anche in relazione alle negoziazioni con il Concedente;
- le altre imposte siano liquidate con la medesima tempistica dell'IMU;
- i costi connessi alla manutenzione ciclica ordinaria, che saranno realizzate dai Componenti dell'ATI, sono accantonati annualmente attraverso la creazione di un riserva O&MRA che viene svincolata ogni qualvolta venga realizzato un intervento (nel Piano Economico Finanziario sono stati previsti 5 cicli di manutenzione, uno ogni 10 anni durante la durata della concessione).

Si consideri che tra i costi operativi non sono stati evidenziati i costi per gli ammortamenti che hanno un'incidenza molto elevata, pari a circa Euro 590.000 (cinquecentonovantamila) annui nel corso dei primi 10 anni per poi attestarsi a circa Euro 695.000 (seicentonovantacinquemila) annui.

## 5 STRUTTURA FINANZIARIA IPOTIZZATA E COPERTURA FABBISOGNO FINANZIARIO

Per quel che concerne la struttura finanziaria, si è ipotizzato che per la copertura del costo degli interventi vengano attivate:

- risorse proprie da parte dei Componenti dell'ATI per un ammontare pari a Euro 26.864.608 (ventiseimilionitocentosessantaquattromilaseicentootto) che in via semplificativa sono state assunte nel PEF essere totalmente capitale di rischio, ma che potranno essere in parte coperte tramite prestito soci;
- risorse da autofinanziamento generate dal progetto, per coprire i fabbisogni derivanti dalle opere di riqualificazione pianificate nel 2028, per Euro 4.083.847 (quattromilionitotantremilaottocentoquarantasette);

## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

- finanziamento bancario per un ammontare stimato in Euro 2.308.191 (duemilionitrecentoottomilacentonovantauno);
- finanziamento IVA per un ammontare stimato in Euro 73.676 (settantatremilaseicentosestantasei).

### 5.1 CAPITALE DI RISCHIO

Il PEF prevede l'apporto di capitale di rischio, per finanziare gli investimenti previsti, per un importo complessivo di Euro 30.948.455 (trentamilioninovecentoquarantaottomilaquattrocentocinquantacinque), derivanti anche da risorse da autofinanziamento generato dal progetto (si veda punto precedente), pari a circa il 93% (novantatre per cento) delle fonti di copertura necessarie (*capex* di progetto e altri costi capitalizzati). Il capitale di rischio idealmente serve a coprire quota parte dei costi di investimento e garantire una cassa prefinanziata minima pari a Euro 10.000 (diecimila).

Il concessionario potrà decidere di coprire parte del suddetto ammontare tramite prestiti soci e parte tramite equity ovvero utilizzare una differente struttura finanziaria finalizzata a migliorare la redditività.

### 5.2 CAPITALE DI DEBITO

In relazione ai mezzi di terzi, è stato ipotizzato l'utilizzo di finanza di progetto per la linea *Senior* (a copertura di una parte del fabbisogno derivante dall'investimento tecnico maggiorato dei costi legati all'istruttoria del finanziamento) ed una linea IVA (a copertura di una parte dell'IVA sugli investimenti).

Il Finanziamento *Senior*, di importo complessivo pari ad Euro 2.308.191 (duemilionitrecentoottomilacentonovantauno) e durata pari a 11,5 (undicivirgolacinque) anni, sarà rimborsato con rate semestrali costanti, seguendo un ammortamento alla francese (quota capitale crescente). Non è stato utilizzato un piano in base a un DSCR target in quanto l'operazione è più riconducibile ad un classico mutuo a SAL con piano di ammortamento alla francese piuttosto che a DSCR target.

Il finanziamento denominato "Finanziamento IVA" ha un ammontare di Euro 73.676 (settantatremilaseicentosestantasei) e una durata di 1 (uno) anno. Il Finanziamento IVA riguarda la copertura di una piccola parte del credito IVA maturato durante il periodo di costruzione (da gennaio 2018 a giugno 2019) relativo a spese tecniche e spese sostenute per la predisposizione dell'offerta ed ha un profilo di rimborso della quota capitale basato sui tempi di incasso della richiesta di rimborso all'Erario (si evidenzia come sarebbe anche ipotizzabile un rientro basato su saldi periodali dei flussi di cassa IVA previsti in fase gestione, secondo schemi tradizionali).

### 5.3 TASSI DI INTERESSE

Relativamente alle assunzioni finanziarie applicate, sulla base delle attuali condizioni del mercato del credito applicate a finanziamenti di medio/lungo termine con parametri simili a quelli previsti per il finanziamento in oggetto è stato previsto un finanziamento a tasso fisso, mediante apposita copertura: complessivamente il tasso sul Finanziamento *Senior* è pari al 4,00% (quattro per cento), mentre sul Finanziamento IVA è del 2,70% (duevirgolasettantaper cento).



## 5.4 COPERTURA DEL FABBISOGNO FINANZIARIO

In base alla leva finanziaria scelta ed alle condizioni di finanziamento descritte è possibile determinare il fabbisogno finanziario complessivo del Progetto, che sarà formato dalle seguenti componenti:

- investimento tecnico pari a Euro 31.101.328 (trentunomilionicientounomilatrecentoventotto);
- totale oneri non tecnici pari a Euro 1.782.642 (unmilionesettecentottantaduemilaseicentoquarantadue) composti anche dagli oneri finanziari (la maturazione di oneri finanziari che possono essere capitalizzati ed ammortizzati in fase di esercizio; tali oneri sono, pertanto, capitalizzati come anche le commissioni e spese bancarie collegate all'ottenimento dei finanziamenti bancari ed altri oneri di natura fiscale (imposta sostitutiva sul finanziamento), è stata considerata una *up front fee* del 1,5% (unovirgolacinque per cento) del debito accordato (linea *senior* e linea *iva*);
- iva a credito su una parte investimento iniziale (da gennaio 2018 a giugno 2019) nel periodo di investimento pari a Euro 446.351 (quattrocentoquarantaseimilatrecentocinquantauno).

PROSPETTO FONTI-IMPIEGHI (valori in €/000)

Impieghi di capitale		Fonti di copertura	
Costi predisposizione offerta	486	<b>Mezzi Propri, di cui</b>	<b>26.865</b>
Spese tecniche <sup>(*)</sup>	1.797	Capitale proprio	26.865
Urbanizzazioni (viabilità, parcheggi...) <sup>(*)</sup>	8.459		
Opere edili su fabbricati <sup>(*)</sup>	18.265	<b>Finanziamento, di cui</b>	<b>2.382</b>
Imprevisti <sup>(*)</sup>	2.004	Finanziamento Breve Termine	0
Contributo costo di costruzione e oneri urb.	90	Finanziamento a medio Lungo Termine	2.308
		Finanziamento ponte contribuito	0
<b>Totale Investimento tecnico</b>	<b>31.101</b>	<b>Finanziamento IVA</b>	<b>74</b>
IMU fase cantiere	102	Utilizzo Cash Flow Operativo	4.084
Canone di concessione in fase cantiere	30	<b>Totale fonti per investimento</b>	<b>33.330</b>
Costi accessori <sup>(*)</sup>	1.523		
Liquidità iniziale prefinanziata	10	<b>Finanziamento altri oneri</b>	<b>0</b>
Interessi e fees fase costruzione	117	<b>Totale fonti di finanziamento primarie</b>	<b>33.330</b>
<b>Totale oneri non tecnici</b>	<b>1.783</b>		
<b>Totale fabbisogno finanziario ante IVA</b>	<b>32.884</b>	<b>Contributo a SAL</b>	<b>0</b>
IVA Detraibile	446		
Utilizzo flusso IVA da gestione	0	<b>TOTALE FONTI DI COPERTURA</b>	<b>33.330</b>
<b>TOTALE FABBISOGNO DA FINANZIARE</b>	<b>33.330</b>		

<sup>(\*)</sup> Quota parte di tali costi sono sostenuti nell'anno 2028 e coperti da autofinanziamento

## 6 RISULTATI E PRINCIPALI INDICATORI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Per valutare la sostenibilità e la bancabilità dell'operazione nel Piano Economico Finanziario sono stati utilizzati gli indicatori più diffusi nella prassi valutativa. Il costo medio ponderato del capitale, WACC- *Weighted Average Cost of Capital*, utilizzato per il calcolo dei principali indicatori del PEF viene determinato attraverso le componenti di seguito esplicitate.

Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

<b>Principali Indicatori per la valutazione</b>	
Costo opportunità del capitale	<b>6,6%</b>
Costo del debito	<b>4,0%</b>
E/(D+E)	<b>93%</b>
D/(D+E)	<b>7%</b>
WACC Pre tax	<b>6,4%</b>
WACC post tax	<b>6,3%</b>

Con riferimento al costo opportunità del capitale sociale si è utilizzato il modello del *Capital Asset Pricing Model (CAPM)* e tenendo conto di:

- un tasso *risk free* ottenuto attraverso il rendimento implicito di un BTP con scadenza nel 2067, simile a quella della concessione, pari al 3,02% (trevirgolazerodue per cento);
- un *market risk premium* stimato da Damodaran, sulla base di un campione aggiornato nel corso del 2016, pari al 7,85% (settevirgolaottantacinque per cento);
- un *Beta unlevered* medio del settore immobiliare, stimato sul medesimo campione da parte di Damodaran, pari a 0,43 (zerovirgolaquarantatre); con un conseguente *Beta levered* pari a 0,45 (zerovirgolaquarantacinque);

è stato stimato un costo opportunità del capitale sociale pari al 6,6% (seivirgolasei per cento).

Va evidenziato come, all'interno del settore immobiliare, vengano utilizzati anche altri modelli/parametri per individuare i rendimenti attesi in operazioni appartenenti a tale mercato. A tal proposito si rimanda allo Studio della Bocconi, realizzato nel corso del 2005, che individua come indicatore chiave il *cap rate* ovvero il rapporto tra canone di locazione e valore dell'*asset*. Lo studio riporta varie stime di tale indicatore, in funzione delle diverse destinazioni d'uso e localizzazioni degli investimenti, che si attestano nell'intorno del 6% (sei per cento); tale parametro è in linea con quanto emerge dal Piano Economico Finanziario in quanto, il rapporto tra ricavi annui attesi di locazione a regime (circa Euro 3 milioni) e investimento complessivo (incluse le manutenzioni straordinarie da sostenere per mantenere in buono stato conservativo l'immobile), si attesta a circa un 5,7% (cinquevirgolasette per cento).

Con riferimento al costo del debito è stato utilizzato il tasso di interesse della linea *senior* ipotizzato nel PEF.

## 6.1 TIR (TASSO INTERNO DI RENDIMENTO)

Ai fini della sostenibilità finanziaria dell'iniziativa è stato calcolato il parametro IRR (anche TIR-Tasso Interno di Rendimento), sia a livello di Progetto (c.d. "TIR Progetto"), che a livello di *equity holder* (c.d. "TIR Equity"). Il TIR di Progetto (*post tax*) risulta essere pari al 7,5% (settevirgolacinque per cento), *pre tax* risulta essere pari al 9,4% (novevirgolaquattro per cento), mentre il TIR Equity è pari al 6,7% (seivirgolasette per cento) che potrebbe comunque beneficiare di alcune efficienze associate alla gestione della cassa.

## 6.2 INDICI AL SERVIZIO DEL DEBITO

Ai fini della bancabilità è stato calcolato il DSCR (*Debt Service Cover Ratio*) che esprime il rapporto annuo tra flusso di cassa disponibile per il servizio del debito e rata del debito (interessi e capitale relativi al Finanziamento *Senior*) e il LLCR (*Loan Life Cover Ratio*), che esprime il rapporto tra il valore attuale dei flussi di



## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

cassa del progetto e il debito residuo, indicatore della capacità prospettica del progetto di ripagare l'investimento.

Di seguito, sono riportati gli indici al servizio del debito (minimo, massimo e valore medio).

<b>Cover Ratios</b>	
DSCR minimo	<b>5,2</b>
DSCR medio	<b>7,5</b>
LLCR minimo	<b>7,2</b>
LLCR medio	<b>8,9</b>

### 6.3 PRINCIPALI INDICATORI

Di seguito, si riassumono i principali indicatori di redditività per il progetto e l'azionista.

<b>Indicatori di Redditività (€/000)</b>	
TIR Progetto (pre tax)	<b>9,4%</b>
TIR Progetto (post tax)	<b>7,5%</b>
VAN Progetto (pre tax)	<b>17.010</b>
VAN Progetto (post tax)	<b>6.417</b>
TIR Mezzi propri	<b>6,7%</b>
Van Equity	<b>675</b>

Il VAN rappresenta il "valore attuale netto" di una serie attesa di flussi di cassa attualizzati ad un appropriato tasso di sconto. Nel caso in oggetto, i flussi di cassa che vengono attualizzati sono stati determinati al netto dell'effetto fiscale nel caso del VAN Progetto *post tax*, al lordo nel caso del VAN Progetto *pre tax*, e sono stati attualizzati sulla base del tasso corrispondente al costo medio ponderato del capitale (WACC), calcolato al netto delle imposte, ovvero al lordo, coerentemente con i flussi da attualizzare.



**PROSPETTO FONTI-IMPIEGHI (valori in €/000)**

<b>Impieghi di capitale</b>		<b>Fonti di copertura</b>	
Costi predisposizione offerta	486	<b>Mezzi Propri, di cui</b>	<b>26.865</b>
Spese tecniche <sup>(*)</sup>	1.797	Capitale proprio	26.865
Urbanizzazioni (viabilità, parcheggi...) <sup>(*)</sup>	8.459		
Opere edili su fabbricati <sup>(*)</sup>	18.265		
Imprevisti <sup>(*)</sup>	2.004		
Contributo costo di costruzione e oneri urb.	90		
<b>Totale Investimento tecnico</b>	<b>31.101</b>	<b>Finanziamento, di cui</b>	<b>2.382</b>
IMU fase cantiere	102	Finanziamento Breve Termine	0
Canone di concessione in fase cantiere	30	Finanziamento a medio Lungo Termine	2.308
Costi accessori <sup>(*)</sup>	1.523	Finanziamento ponte contribuito	0
Liquidità iniziale prefinanziata	10	<b>Finanziamento IVA</b>	<b>74</b>
Interessi e fees fase costruzione	117	Utilizzo Cash Flow Operativo	4.084
<b>Totale oneri non tecnici</b>	<b>1.783</b>	<b>Totale fonti per investimento</b>	<b>33.330</b>
<b>Totale fabbisogno finanziario ante IVA</b>	<b>32.884</b>	<b>Finanziamento altri oneri</b>	<b>0</b>
IVA Detraibile	446	<b>Totale fonti di finanziamento primarie</b>	<b>33.330</b>
Utilizzo flusso IVA da gestione	0	<b>Contributo a SAL</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE FABBISOGNO DA FINANZIARE</b>	<b>33.330</b>	<b>TOTALE FONTI DI COPERTURA</b>	<b>33.330</b>

(\*) Quota parte di tali costi sono sostenuti nell'anno 2028 e coperti da autofinanziamento

<b>Finanziamenti</b>	
<b>Finanziamento principale</b>	
- Deliberato	<b>2.308</b>
- Utilizzato	<b>2.308</b>
- Durata media tranches (n° anni)	<b>7</b>
Cassa iniziale	<b>10</b>
Cassa minima di periodo	<b>0</b>
Tasso di interesse Senior Debt fase cantiere	<b>4,0%</b>
Tasso di interesse Senior Debt fase operatività	<b>4,0%</b>
Tasso di interesse finanziamento IVA	<b>2,7%</b>

<b>Cover Ratios</b>	
DSCR minimo	<b>5,2</b>
DSCR medio	<b>7,5</b>
LLCR minimo	<b>7,2</b>
LLCR medio	<b>8,9</b>

<b>Corrispettivo annuo (€/000)</b>	<b>0</b>
------------------------------------	----------

<b>Piano Economico Finanziario a valori "nominali"</b>	
--	--

<b>Principali Indicatori per la valutazione</b>	
Costo opportunità del capitale	<b>6,6%</b>
Costo del debito	<b>4,0%</b>
E/(D+E)	<b>93%</b>
D/(D+E)	<b>7%</b>
WACC Pre tax	<b>6,4%</b>
WACC post tax	<b>6,3%</b>

<b>Costi operativi</b>	<b>C000/ anno</b>	<b>TOTALE</b>
Manutenzione straordinaria (acc. annuo)	459	22.053
Canone di Concessione	20	970
IMU	68	3.309
Altre imposte	26	2.478
<b>TOTALE</b>	<b>573</b>	<b>28.809</b>

<b>Indicatori di Redditività (€/000)</b>	
TIR Progetto (pre tax)	<b>9,4%</b>
TIR Progetto (post tax)	<b>7,5%</b>
VAN Progetto (pre tax)	<b>17.010</b>
VAN Progetto (post tax)	<b>6.417</b>
TIR Mezzi propri	<b>6,7%</b>
Van Equity	<b>675</b>
Break Even Point Equity (anni)	<b>19,0</b>
WACC Pre tax	<b>6,4%</b>
WACC post tax	<b>6,3%</b>

<b>Date di riferimento</b>	
<b>Durata Concessione (anni)</b>	<b>50</b>
Data inizio lavori (preliminari)	01/01/2018
<b>Durata costruzione (mesi)</b>	<b>18</b>
Data apertura cantiere	01/01/2018
Data chiusura cantiere	30/06/2019
Inizio operatività	01/07/2019
<b>Durata Gestione da collaudo definitivo (anni)</b>	<b>48,5</b>
Fine della concessione	31/12/2067



	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18	
	gen-18	lug-18	gen-18	lug-18	gen-19	lug-19	gen-19	lug-19	gen-20	lug-20	gen-20	lug-20	gen-21	lug-21	gen-21	lug-21	gen-22	lug-22	gen-22	lug-22	gen-23	lug-23	gen-23	lug-23	gen-24	lug-24	gen-24	lug-24	gen-25	lug-25	gen-26	lug-26	gen-26	lug-26		
Finis	dic-17	dic-18	dic-18	dic-19	dic-19	dic-19	dic-19	dic-20	dic-20	dic-20	dic-21	dic-21	dic-21	dic-22	dic-22	dic-22	dic-22	dic-23	dic-23	dic-23	dic-23	dic-24	dic-24	dic-24	dic-24	dic-25	dic-25	dic-25	dic-26	dic-26	dic-26	dic-26	dic-26	dic-26		
	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	50,4%	49,7%	50,3%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,7%	50,3%	49,6%	50,4%	50,3%	49,7%	50,3%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%		
Valore della produzione	0	0	0	0	1.270	1.295	1.295	1.295	1.295	1.295	1.321	1.321	1.321	1.348	1.348	1.348	1.348	1.375	1.375	1.375	1.402	1.402	1.402	1.402	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.459	1.459	1.459	1.459	1.459	1.459	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0	0	1.270	1.295	1.295	1.295	1.295	1.295	1.321	1.321	1.321	1.348	1.348	1.348	1.348	1.375	1.375	1.375	1.402	1.402	1.402	1.402	1.430	1.430	1.430	1.430	1.459	1.459	1.459	1.459	1.459	1.459	1.459	
Totale costi di gestione della produzione	-68	-58	-58	-58	-582	-582	-582	-582	-582	-582	-582	-582	-582	-582	-582	-582	-582	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	-583	
Costo per godimento di beni di terzi	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	
Oneri diversi di gestione (IMU, Registro, assic, ecc.)	-48	-48	-48	-48	-47	-47	-47	-47	-47	-47	-47	-47	-47	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	
Ammortamenti e accantonamenti, di cui:	0	0	0	0	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	
Ammortamenti	0	0	0	0	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	-295	
Accantonamento O&MRA	0	0	0	0	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	
Margine operativo lordo	-58	-58	-58	-58	1.213	1.238	1.238	1.238	1.238	1.238	1.264	1.264	1.264	1.290	1.290	1.290	1.290	1.317	1.317	1.317	1.344	1.344	1.344	1.344	1.372	1.372	1.372	1.372	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400		
Valore aggiunto (margine operativo netto)	-58	-58	-58	-58	688	714	714	714	714	714	739	739	739	765	765	765	765	792	792	792	819	819	819	819	847	847	847	847	875	875	875	875	875	875		
Proventi ed oneri finanziari	0	0	0	0	-50	-44	-44	-44	-44	-44	-41	-41	-41	-37	-37	-37	-37	-32	-32	-32	-28	-28	-28	-28	-20	-20	-20	-20	-15	-15	-15	-15	-15	-15		
Interessi su Finanziamento medio-lungo termine	0	0	0	0	-46	-44	-44	-44	-44	-44	-40	-40	-40	-36	-36	-36	-36	-32	-32	-32	-28	-28	-28	-28	-21	-21	-21	-21	-15	-15	-15	-15	-15	-15		
Commissioni di gestione	0	0	0	0	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3		
Interessi su Finanziamento I/A	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Interessi su disponibilità liquide e riserve	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-58	-58	-58	-58	639	667	667	667	667	667	698	698	698	729	729	729	732	760	760	760	794	794	794	794	827	827	827	827	852	852	852	852	852	852		
Totale imposte	0	0	0	0	(233)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(270)	(270)	(270)	(278)	(278)	(278)	(279)	(288)	(288)	(288)	(287)	(287)	(287)	(287)	(306)	(306)	(306)	(307)	(316)	(316)	(316)	(316)	(316)	(316)		
Imposte anticipate (differite)	0	0	0	0	-193	-222	-222	-222	-222	-222	-228	-228	-228	-230	-235	-235	-236	-243	-243	-243	-244	-244	-244	-244	-251	-251	-251	-252	-259	-259	-259	-259	-259			
IRAP	0	0	0	0	-40	-41	-41	-41	-41	-41	-42	-42	-42	-43	-43	-43	-43	-44	-44	-44	-44	-44	-44	-46	-46	-46	-46	-47	-47	-47	-47	-47	-47			
<b>UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO</b>	<b>-58</b>	<b>-58</b>	<b>-58</b>	<b>-58</b>	<b>406</b>	<b>404</b>	<b>406</b>	<b>406</b>	<b>404</b>	<b>406</b>	<b>428</b>	<b>430</b>	<b>428</b>	<b>451</b>	<b>453</b>	<b>453</b>	<b>453</b>	<b>473</b>	<b>473</b>	<b>473</b>	<b>476</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>500</b>	<b>521</b>	<b>521</b>	<b>525</b>	<b>546</b>	<b>546</b>	<b>546</b>	<b>546</b>	<b>546</b>			



		19		20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38	
		gen-27	lug-27	dic-27	gen-28	lug-28	dic-28	gen-29	lug-29	dic-29	gen-30	lug-30	dic-30	gen-31	lug-31	dic-31	gen-32	lug-32	dic-32	gen-33	lug-33	dic-33	gen-34	lug-34	dic-34	gen-35	lug-35	dic-35	gen-36	lug-36	dic-36										
		49,6%		49,7%		50,3%		49,6%		50,4%		49,6%		50,4%		49,7%		50,3%		49,6%		50,4%		49,6%		50,4%		49,6%		50,4%		49,6%		50,4%		49,7%		50,3%			
		1	0	0	1	0	0	1	0	1,0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0		
Valore della produzione		1.488	1.488	1.518	1.518	1.518	1.899	1.899	1.937	1.937	1.937	1.937	1.976	1.976	1.976	2.016	2.016	2.016	2.016	2.056	2.056	2.056	2.097	2.097	2.097	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.182	2.182	2.182	2.182		
Riceviti delle vendite e delle prestazioni		1.488	1.488	1.518	1.518	1.518	1.899	1.899	1.937	1.937	1.937	1.937	1.976	1.976	1.976	2.016	2.016	2.016	2.016	2.056	2.056	2.056	2.097	2.097	2.097	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.139	2.182	2.182	2.182	2.182	
Totale costi di gestione della produzione		-584	-584	-584	-584	-584	-640	-640	-641	-641	-641	-641	-641	-641	-641	-641	-641	-641	-641	-642	-642	-642	-642	-642	-642	-643	-643	-643	-643	-643	-643	-643	-643	-643	-643	-643	-643	-643	-643	-643	
Costo per godimento di beni di terzi		-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	
Oneri diversi di gestione (IMU, Registro, assic. ecc.)		-49	-49	-49	-49	-49	-53	-53	-53	-53	-53	-53	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55		
Ammortamenti e accantonamenti, di cui:		-525	-525	-525	-525	-525	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577		
Ammortamenti		-295	-295	-295	-295	-295	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347		
Accantonamento O&MRA		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230			
Margine operativo lordo		1.429	1.429	1.458	1.458	1.458	1.836	1.836	1.874	1.874	1.874	1.874	1.912	1.912	1.912	1.951	1.951	1.951	1.951	1.991	1.991	1.991	2.032	2.032	2.032	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.116	2.116	2.116	2.116			
Valore aggiunto (margine operativo netto)		904	904	934	934	934	1.259	1.259	1.297	1.297	1.297	1.297	1.335	1.335	1.335	1.374	1.374	1.374	1.374	1.414	1.414	1.414	1.455	1.455	1.455	1.496	1.496	1.496	1.496	1.496	1.496	1.496	1.496	1.496	1.539	1.539	1.539	1.539			
Proventi ed oneri finanziari		-7	-2	0	5	-1	0	0	0	0	0	0	5	11	8	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Interessi su Finanziamento medio-lungo termine		-13	-11	-8	-5	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Commissioni di gestione		-3	-3	-3	-3	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Interessi su Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Interessi su disponibilità liquide e riserve		9	12	11	13	5	0	0	0	0	0	0	5	11	8	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Proventi ed oneri straordinari		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
RISULTATO ANTE IMPOSTE		897	902	933	938	938	1.258	1.260	1.297	1.302	1.302	1.341	1.346	1.383	1.383	1.378	1.378	1.378	1.414	1.414	1.414	1.457	1.462	1.462	1.502	1.502	1.502	1.502	1.502	1.502	1.502	1.502	1.502	1.502	1.547	1.547	1.547	1.547			
Totale imposte		(325)	(326)	(335)	(336)	(336)	(427)	0	(66)	(78)	(78)	(451)	(452)	(458)	(458)	(459)	(459)	(459)	(470)	(471)	(471)	(482)	(483)	(483)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)	(495)			
Imposte anticipate (differte)		-276	-277	-285	-285	-285	-363	0	0	-12	-12	-383	-385	-389	-389	-390	-390	-390	-400	-400	-400	-410	-410	-410	-421	-421	-421	-421	-421	-421	-421	-421	-421	-421	-421	-421	-421	-421			
IRES		-49	-49	-50	-50	-50	-64	0	-66	-66	-66	-67	-67	-67	-67	-69	-69	-69	-71	-71	-71	-72	-72	-72	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74			
IRAP		572	576	598	602	602	832	832	1.260	1.231	1.224	890	894	925	918	918	918	918	944	944	944	975	979	979	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007		
UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO		572	576	598	602	602	832	832	1.260	1.231	1.224	890	894	925	918	918	918	918	944	944	944	975	979	979	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007	1.007		

Conto economico

	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	
	gen-37	lug-37	gen-38	lug-38	gen-38	lug-38	gen-39	lug-39	gen-40	lug-40	gen-41	lug-41	gen-42	lug-42	gen-43	lug-43	gen-44	lug-44	gen-45	lug-45	
	dic-37	dic-37	giu-38	dic-38	giu-38	dic-38	giu-39	dic-39	giu-40	dic-40	giu-41	dic-41	giu-42	dic-42	giu-43	dic-43	giu-44	dic-44	giu-45	dic-45	
	1	0	0	1	0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	
	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,7%	50,3%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,7%	50,3%	48,6%	50,4%	49,6%	50,4%	
Valore della produzione	2.225	2.225	2.270	2.270	2.315	2.315	2.315	2.362	2.362	2.409	2.409	2.457	2.457	2.506	2.506	2.556	2.556	2.607	2.607	2.660	2.660
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.225	2.225	2.270	2.270	2.315	2.315	2.362	2.362	2.409	2.409	2.457	2.457	2.506	2.506	2.556	2.556	2.607	2.607	2.660	2.660	2.660
Totale costi di gestione della produzione	-643	-643	-644	-644	-644	-644	-645	-645	-645	-645	-646	-646	-646	-646	-646	-647	-647	-647	-647	-648	-648
Costo per godimento di beni di terzi	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Oneri diversi di gestione (IMU, Registro, assic. ecc.)	-56	-56	-57	-57	-57	-57	-58	-58	-58	-58	-58	-59	-59	-59	-59	-60	-60	-60	-60	-61	-61
Ammortamenti e accantonamenti, di cui:	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577
Ammortamenti	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347
Accantonamento c&mra	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Margine operativo lordo	2.159	2.159	2.203	2.203	2.248	2.248	2.294	2.294	2.341	2.341	2.388	2.388	2.437	2.437	2.487	2.487	2.537	2.537	2.589	2.589	2.589
Valore aggiunto (margine operativo netto)	1.582	1.582	1.626	1.626	1.671	1.671	1.717	1.717	1.764	1.764	1.811	1.811	1.860	1.860	1.910	1.910	1.960	1.960	2.012	2.012	2.012
Proventi ed oneri finanziari	11	16	14	19	17	22	20	25	26	33	28	35	30	36	33	39	36	42	40	45	45
Interessi su Finanziamento medio-lungo termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commissioni di gestione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Finanziamento IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su disponibilità liquide e riserve	11	16	14	19	17	22	20	25	26	33	28	35	30	36	33	39	36	42	40	45	45
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>1.593</b>	<b>1.588</b>	<b>1.640</b>	<b>1.645</b>	<b>1.688</b>	<b>1.688</b>	<b>1.737</b>	<b>1.742</b>	<b>1.790</b>	<b>1.797</b>	<b>1.840</b>	<b>1.846</b>	<b>1.890</b>	<b>1.896</b>	<b>1.943</b>	<b>1.948</b>	<b>1.997</b>	<b>2.002</b>	<b>2.051</b>	<b>2.057</b>	<b>2.057</b>
Totale imposte	(520)	(521)	(533)	(534)	(547)	0	(83)	(408)	(576)	(578)	(585)	(590)	(603)	(603)	(618)	(618)	(633)	(633)	(648)	(648)	(648)
Imposte anticipate (differite)																					
IRRES	-443	-443	-454	-454	-465	0	0	-325	-491	-493	-498	-502	-514	-514	-526	-527	-538	-540	-552	-553	-553
IRAP	-78	-78	-79	-79	-81	0	-83	-83	-85	-85	-87	-87	-89	-89	-91	-91	-93	-93	-96	-96	-96
<b>UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO</b>	<b>1.073</b>	<b>1.077</b>	<b>1.107</b>	<b>1.111</b>	<b>1.141</b>	<b>1.141</b>	<b>1.141</b>	<b>1.141</b>	<b>1.213</b>	<b>1.219</b>	<b>1.255</b>	<b>1.257</b>	<b>1.268</b>	<b>1.292</b>	<b>1.325</b>	<b>1.330</b>	<b>1.364</b>	<b>1.364</b>	<b>1.404</b>	<b>1.404</b>	<b>1.404</b>



	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79												
	gen-47	lug-47	dic-47	gen-48	lug-48	dic-48	gen-49	lug-49	dic-49	gen-50	lug-50	dic-50	gen-51	lug-51	dic-51	gen-52	lug-52	dic-52	gen-53	lug-53	dic-53	gen-54	lug-54	dic-54	gen-55	lug-55	dic-55	gen-56	lug-56	dic-56	gen-57	lug-57	dic-57
	49.6%	50.4%	49.7%	50.3%	49.7%	50.4%	48.6%	50.4%	49.6%	50.4%	49.7%	50.3%	49.6%	50.4%	49.6%	50.4%	49.6%	50.4%	49.7%	50.3%	49.6%	50.4%	49.6%	50.4%	49.6%	50.4%	49.7%	50.3%	49.6%	50.3%	49.6%		
	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1		
Valore della produzione	2.713	2.713	2.767	2.767	2.822	2.822	2.879	2.879	2.936	2.936	2.995	2.995	3.055	3.055	3.116	3.116	3.178	3.178	3.242	3.242	3.307	3.307	3.371	3.371	3.435	3.435	3.499	3.499	3.563	3.563	3.627	3.627	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.713	2.713	2.767	2.767	2.822	2.822	2.879	2.879	2.936	2.936	2.995	2.995	3.055	3.055	3.116	3.116	3.178	3.178	3.242	3.242	3.307	3.307	3.371	3.371	3.435	3.435	3.499	3.499	3.563	3.563	3.627	3.627	
Totale costi di gestione della produzione	-648	-10	-649	-649	-649	-649	-650	-650	-651	-651	-651	-651	-652	-652	-652	-652	-652	-653	-653	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	
Costo per godimento di beni di terzi	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	
Oneri diversi di gestione (IMU, Registro, assic, ecc.)	-61	-61	-62	-62	-62	-62	-63	-63	-63	-63	-64	-64	-65	-65	-65	-65	-66	-66	-66	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67		
Ammortamenti e accantonamenti, di cui:	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577		
Ammortamenti	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347		
Accantonamento O&MRA	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230		
Margine operativo lordo	2.642	2.642	2.695	2.695	2.750	2.750	2.806	2.806	2.863	2.863	2.921	2.921	2.980	2.980	3.041	3.041	3.103	3.103	3.166	3.166	3.230	3.230	3.293	3.293	3.356	3.356	3.419	3.419	3.482	3.482	3.545	3.545	
Valore aggiunto (margine operativo netto)	2.064	2.064	2.118	2.118	2.173	2.173	2.229	2.229	2.286	2.286	2.344	2.344	2.403	2.403	2.464	2.464	2.526	2.526	2.588	2.588	2.651	2.651	2.713	2.713	2.775	2.775	2.837	2.837	2.899	2.899	2.961	2.961	
Proventi ed oneri finanziari	43	48	46	52	49	55	52	58	56	67	60	68	63	70	66	73	69	76	73	80	76	83	79	86	82	89	85	92	88	95	91	98	
Interessi su Finanziamento medio-lungo termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Commissioni di gestione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Interessi su Finanziamento IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Interessi su disponibilità liquide e riserve	43	48	46	52	49	55	52	58	56	67	60	68	63	70	66	73	69	76	73	80	76	83	79	86	82	89	85	92	88	95	91	98	
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
RISULTATO ANTE IMPOSTE	2.107	2.113	2.164	2.170	2.222	2.228	2.281	2.287	2.344	2.353	2.405	2.412	2.466	2.473	2.530	2.537	2.595	2.602	2.661	2.668	2.728	2.735	2.793	2.800	2.859	2.866	2.925	2.932	2.991	2.998	3.057		
Totale Imposte	(663)	(684)	(678)	(680)	(695)	0	(210)	(712)	(731)	(733)	(742)	(747)	(763)	(764)	(781)	(782)	(799)	(800)	(818)	(819)	(837)	(838)	(855)	(856)	(873)	(874)	(891)	(892)	(909)	(910)	(927)		
Imposte anticipate (differite)	-565	-566	-579	-580	-593	0	-105	-608	-624	-626	-632	-638	-651	-652	-667	-667	-682	-683	-698	-699	-714	-715	-730	-731	-746	-747	-762	-763	-778	-779	-794		
IRAP	-98	-98	-100	-100	-102	0	-105	-105	-107	-107	-110	-110	-112	-112	-115	-115	-117	-117	-120	-120	-123	-123	-126	-126	-129	-129	-132	-132	-135	-135	-138		
UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO	1.444	1.449	1.486	1.490	1.526	2.228	2.071	1.574	1.613	1.620	1.663	1.665	1.703	1.709	1.749	1.755	1.795	1.802	1.843	1.849	1.892	1.898	1.938	1.944	1.985	1.991	2.032	2.039	2.080	2.087	2.128		

	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
	lug-57	gen-58	lug-58	gen-59	lug-59	gen-60	lug-60	gen-61	lug-61	gen-62	lug-62	gen-63	lug-63	gen-64	lug-64	gen-65	lug-65	gen-66	lug-66	gen-67	lug-67
Finis	dic-57	giu-58	dic-58	giu-59	dic-59	giu-60	dic-60	giu-61	dic-61	giu-62	dic-62	giu-63	dic-63	giu-64	dic-64	giu-65	dic-65	giu-66	dic-66	giu-67	dic-67
	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,7%	50,3%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	48,6%	50,4%	49,7%	50,3%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%
Valore della produzione	3.307	3.373	3.373	3.440	3.440	3.509	3.509	3.579	3.579	3.651	3.651	3.724	3.724	3.799	3.799	3.875	3.875	3.952	3.952	4.031	4.031
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.307	3.373	3.373	3.440	3.440	3.509	3.509	3.579	3.579	3.651	3.651	3.724	3.724	3.799	3.799	3.875	3.875	3.952	3.952	4.031	4.031
Totale costi di gestione della produzione	-654	-655	-655	-656	-656	-656	-657	-657	-657	-658	-658	-658	-658	-659	-659	-660	-660	-661	-661	-661	-661
Costo per godimento di beni di terzi	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Oneri diversi di gestione (IMU, Registro, assic. ecc.)	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571
Ammortamenti e accantonamenti, di cui:	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347
Ammortamenti	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Accantonamento O&MRA	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117
Margine operativo lordo	3.230	3.295	3.295	3.362	3.362	3.430	3.430	3.500	3.500	3.570	3.570	3.643	3.643	3.716	3.716	3.792	3.792	3.868	3.868	3.947	3.947
Valore aggiunto (margine operativo netto)	2.653	2.718	2.718	2.785	2.785	2.853	2.853	2.923	2.923	2.993	2.993	3.066	3.066	3.139	3.139	3.215	3.215	3.291	3.291	3.370	3.370
Proventi ed oneri finanziari	83	79	86	82	90	85	93	90	101	92	100	94	102	96	105	99	108	102	110	104	113
Interessi su Finanziamento medio-lungo termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Commissioni di gestione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Finanziamento IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su disponibilità liquide e riserve	83	79	86	82	90	85	93	90	101	92	100	94	102	96	105	99	108	102	110	104	113
Proventi ed oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>2.736</b>	<b>2.797</b>	<b>2.805</b>	<b>2.867</b>	<b>2.875</b>	<b>2.838</b>	<b>2.946</b>	<b>3.013</b>	<b>3.023</b>	<b>3.085</b>	<b>3.094</b>	<b>3.159</b>	<b>3.168</b>	<b>3.236</b>	<b>3.244</b>	<b>3.314</b>	<b>3.322</b>	<b>3.393</b>	<b>3.402</b>	<b>3.474</b>	<b>3.713</b>
Totale imposte	(837)	(856)	(857)	(875)	0	(548)	(896)	(918)	(920)	(932)	(937)	(957)	(958)	(978)	(979)	(1.000)	(1.001)	(1.022)	(1.023)	(1.045)	(11)
Imposte anticipate (differte)	-715	-731	-731	-747	0	-417	-765	-784	-786	-785	-800	-817	-818	-836	-836	-854	-855	-873	-874	-892	-11
IRAP	-123	-125	-125	-128	0	-131	-131	-134	-134	-137	-137	-140	-140	-143	-143	-146	-146	-149	-149	-153	0
<b>UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO</b>	<b>1.898</b>	<b>1.941</b>	<b>1.948</b>	<b>1.992</b>	<b>2.875</b>	<b>2.890</b>	<b>2.050</b>	<b>2.095</b>	<b>2.103</b>	<b>2.153</b>	<b>2.156</b>	<b>2.202</b>	<b>2.210</b>	<b>2.257</b>	<b>2.265</b>	<b>2.313</b>	<b>2.321</b>	<b>2.371</b>	<b>2.378</b>	<b>2.429</b>	<b>3.701</b>

3









Stato patrimoniale

		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2038					
		gen-27	lug-27	gen-28	lug-28	gen-29	lug-29	gen-30	lug-30	gen-31	lug-31	gen-32	lug-32	gen-33	lug-33	gen-34	lug-34	gen-35	lug-35	gen-36	lug-36	gen-37	lug-37	gen-38	lug-38	gen-39	lug-39	gen-40	lug-40	gen-41	lug-41	gen-42	lug-42	gen-43	lug-43	gen-44	lug-44	gen-45	lug-45	gen-46	lug-46	gen-47	lug-47				
		50,0%		50,3%		49,6%		50,4%		49,6%		50,3%		49,6%		50,4%		49,6%		50,3%		49,7%		50,3%		49,6%		50,4%		49,6%		50,3%		49,6%		50,4%		49,7%		50,3%							
		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047					
		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047					
<b>(Importi in €'000)</b>																																															
Inizio																																															
Fine																																															
Base di calcolo																																															
<b>ATTIVO</b>																																															
<b>CREDITI VERSO SOCI VERI E VERSAMENTI DOVUTI</b>																																															
Capitali sociali da richiamare																																															
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>																																															
Immobilitazioni immateriali																																															
Spese per opere in concessione stralcio 1																																															
Spese per opere in concessione stralcio 2																																															
Altre immobilizzazioni immateriali pluriennali																																															
Immobilitazioni materiali																																															
Immobilitazioni finanziarie																																															
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>																																															
Rimanenze																																															
Crediti																																															
Crediti tributari																																															
Iva a credito																																															
Attività finanziarie che non costituiscono imm.																																															
Disponibilità liquide																																															
Depositi e conti non vincolati																																															
Conto riserva OMI/IRA																																															
<b>RATEI E RISCONTI</b>																																															
<b>TOTALE ATTIVO</b>																																															
<b>PASSIVO</b>																																															
<b>PATRIMONIO NETTO</b>																																															
Capitale sociale																																															
Riserve disponibili																																															
Riserva legale																																															
Riserva utili (utili/perdita a nuovo)																																															
Utili (perdita) di esercizio																																															
<b>Subtotale Patrimonio Netto</b>																																															
Prestito soci																																															
<b>FONDO RISCHI E ONERI</b>																																															
Riserva OMI/IRA																																															
<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>																																															
<b>DEBITI</b>																																															
Debiti tributari (verso Erario per imposte sui redditi)																																															
Totale Passività a Breve Termine																																															
Finanziamento Medio-Lungo Termine																																															
Finanziamento IVA																																															
Totale Passività a IV/I Termine																																															
<b>RATEI E RISCONTI</b>																																															
<b>TOTALE PASSIVO</b>																																															

Ex Foro Boario - Piano Economico Finanziario



Stato patrimoniale

(Importi in €'000)		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	57	58																			
Inizio	Fine	lug-37	dic-37	gen-38	lug-38	dic-38	gen-39	lug-39	dic-39	gen-40	lug-40	dic-40	gen-41	lug-41	dic-41	gen-42	lug-42	dic-42	gen-43	lug-43	dic-43	gen-44	lug-44	dic-44	gen-45	lug-45	dic-45	gen-46	lug-46	dic-46		
Base di calcolo		39,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%			
ATTIVI		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2045	2046																			
<b>CREDITI VERSO SOCI E VERSAMENTI DOVUTI</b>																																
Capitale sociale da richiamare																																
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>																																
Immobilizzazioni immateriali																																
Spese per opere in concessione stralcio 1																																
Spese per opere in concessione stralcio 2																																
Altre immobilizzazioni immateriali pluriennali																																
Immobilizzazioni materiali																																
Immobilizzazioni finanziarie																																
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>																																
Rimanenze																																
Crediti																																
Crediti tributari																																
Iva a credito																																
Attività finanziarie che non costituiscono imm.																																
Disponibilità liquide																																
Depositi e conti non vincolati																																
Conto riserva O&MRA																																
<b>RATEI E RISCONTI</b>																																
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>28.876</b>	<b>30.094</b>	<b>29.479</b>	<b>26.957</b>	<b>28.928</b>	<b>27.422</b>	<b>29.154</b>	<b>27.788</b>	<b>29.171</b>	<b>28.416</b>	<b>29.837</b>	<b>30.498</b>	<b>31.169</b>	<b>29.678</b>	<b>31.169</b>	<b>30.317</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>
<b>PASSIVO</b>																																
<b>PATRIMONIO NETTO</b>																																
Capitale sociale																																
Riserve disponibili																																
Riserva legale																																
Riserva utili (utili/perdita a nuovo)																																
Utili (perdita) di esercizio																																
Subtotale Patrimonio Netto																																
Prestito soci																																
<b>FONDO RISCHI E ONERI</b>																																
Riserva O&MRA																																
<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>																																
<b>DEBITI</b>																																
Debiti tributari (verso Erario per imposte sui redditi)																																
Totale Passività a Breve Termine																																
Finanziamento Medio-Lungo Termine																																
Finanziamento IVA																																
Totale Passività a M/L Termine																																
<b>RATEI E RISCONTI</b>																																
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>28.876</b>	<b>30.094</b>	<b>29.479</b>	<b>26.957</b>	<b>28.928</b>	<b>27.422</b>	<b>29.154</b>	<b>27.788</b>	<b>29.171</b>	<b>28.416</b>	<b>29.837</b>	<b>30.498</b>	<b>31.169</b>	<b>29.678</b>	<b>31.169</b>	<b>30.317</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>	<b>31.844</b>

Stato patrimoniale

		2015												2016											
		2015			2015			2015			2015			2016			2016								
		gen-15	lug-15	dic-15	gen-15	lug-15	dic-15	gen-15	lug-15	dic-15	gen-16	lug-16	dic-16	gen-16	lug-16	dic-16	gen-16	lug-16	dic-16						
		49,6%	50,4%	49,6%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,7%	50,3%	49,6%	49,7%	50,3%	49,6%	49,6%	50,4%	49,6%						
		2015			2015			2015			2015			2016			2016								
		2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2016	2016	2016	2016	2016	2016						
		2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2016	2016	2016	2016	2016	2016						
<b>ATTIVO</b>																									
<b>CREDITI VERSO SOCI VERI VERSAMENTI DOVUTI</b>																									
Capitale sociale da richiamare																									
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>																									
<b>Immobilitazioni/Immateriali</b>																									
Spese per opere in concessione stralzo 1																									
Spese per opere in concessione stralzo 2																									
Altre immobilizzazioni/Immateriali pluriennali																									
<b>Immobilitazioni materiali</b>																									
<b>Immobilitazioni finanziarie</b>																									
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>																									
Rimanenze																									
Crediti																									
Crediti tributari																									
Iva a credito																									
Attività finanziarie che non costituiscono imm.																									
<b>Disponibilità liquide</b>																									
Depositi e conti non vincolati																									
Conto riserva OB/MIRA																									
<b>RATEI E RISCOINTI</b>																									
<b>TOTALE ATTIVO</b>																									
<b>PASSIVO</b>																									
<b>PATRIMONIO NETTO</b>																									
Capitale sociale																									
Riserve disponibili																									
Riserva legale																									
Riserva utili (utili/perdite a nuovo)																									
Utile (perdita) di esercizio																									
<b>Subtotale Patrimonio Netto</b>																									
Prestito soci																									
<b>FONDO RISCHI E ONERI</b>																									
Riserva OB/MIRA																									
<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>																									
<b>DEBITI</b>																									
Debiti tributari (verso Erario per imposte sui redditi)																									
<b>Totale Passività a Breve Termine</b>																									
Finanziamento Medio-Lungo Termine																									
Finanziamento IVA																									
<b>Totale Passività a M/L Termine</b>																									
<b>RATEI E RISCOINTI</b>																									
<b>TOTALE PASSIVO</b>																									

Ex Ente-Beario - Piano Economico Finanziario








Stato patrimoniale

		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018			
		lug-07	dic-07	lug-08	dic-08	lug-09	dic-09	lug-10	dic-10	lug-11	dic-11	lug-12	dic-12	lug-13	dic-13	lug-14	dic-14	lug-15	dic-15	lug-16	dic-16	lug-17	dic-17	lug-18	dic-18		
		50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	49,7%	50,3%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,3%	49,7%	49,6%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%	49,6%	50,4%		
		2057	2058	2058	2059	2060	2060	2061	2061	2062	2062	2062	2063	2063	2064	2064	2064	2065	2065	2065	2066	2066	2067	2067	2068	2068	
		3057	3058	3058	3059	3060	3060	3061	3061	3062	3062	3063	3063	3064	3064	3064	3065	3065	3065	3066	3066	3067	3067	3068	3068		
<b>(Importi in €'000)</b>																											
Inizio																											
Fine																											
Base di calcolo																											
<b>ATTIVO</b>																											
<b>CREDITI VERSO SOCI E VERSAMENTI DOVUTI</b>																											
Capitale sociale da richiamare																											
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>																											
Immobilizzazioni immateriali																											
Spese per opere in concessione stralcio 1		6.947	6.600	6.252	5.905	5.558	5.210	4.863	4.516	4.168	3.821	3.474	3.126	2.779	2.431	2.084	1.737	1.389	1.042	695	347	0	0	0	0	0	
Spese per opere in concessione stralcio 2		5.483	5.215	4.940	4.666	4.391	4.117	3.842	3.568	3.293	3.019	2.744	2.470	2.196	1.921	1.647	1.372	1.098	823	555	274	0	0	0	0	0	
Altre immobilizzazioni immateriali plurianuali		973	924	875	827	778	730	681	632	584	535	486	438	389	340	292	243	195	146	97	49	24	0	0	0	0	
Immobilizzazioni materiali		485	461	437	413	384	364	340	315	291	267	243	218	194	170	146	121	97	73	49	24	0	0	0	0	0	
Immobilizzazioni finanziarie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>																											
Rimanenza		28.595	27.662	30.039	24.296	26.721	26.266	25.505	27.089	29.823	28.158	30.726	29.374	31.598	30.587	33.239	31.801	34.526	33.017	35.795	33.017	30.559	33.392	30.559	33.392	30.559	
Crediti tributari		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Credito		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Iva a credito		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Attività finanziarie che non costituiscono imm.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Disponibilità liquide		28.595	27.662	30.039	24.296	26.721	26.266	25.505	27.089	29.823	28.158	30.726	29.374	31.598	30.587	33.239	31.801	34.526	33.017	35.795	33.017	30.559	33.392	30.559	33.392		
Depositi e conti non vincolati		24.690	23.527	25.674	24.296	26.091	25.796	26.171	26.171	28.675	26.780	29.118	27.537	29.930	28.289	30.752	29.045	31.540	29.801	32.350	30.559	30.559	33.392	30.559	33.392		
Conto riserva O&MRA		3.905	4.135	4.365	0	230	469	689	919	1.149	1.378	1.608	1.838	2.067	2.297	2.527	2.757	2.986	3.216	3.446	3.676	3.906	4.136	4.366	4.596		
<b>RATEI E RISCONTI</b>																											
<b>TOTALE ATTIVO</b>		35.542	34.261	36.291	30.201	32.278	31.466	34.368	31.605	33.992	31.979	34.200	32.501	34.777	33.028	35.343	33.538	35.925	34.060	36.490	34.060	30.907	33.907	30.907	33.907		
<b>PASSIVO</b>																											
<b>PATRIMONIO NETTO</b>																											
Capitale sociale		30.466	28.807	30.735	28.877	31.752	29.275	31.325	28.980	31.083	29.039	31.195	29.088	31.297	29.143	31.408	29.199	31.520	29.256	31.634	29.256	26.314	28.016	26.314	28.016		
Riserve disponibili		22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405	22.405		
Riserva legale		4.271	4.461	4.461	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481	4.481		
Riserva utili (utili/perdite a nuovo)		1.892	0	1.941	0	1.992	0	2.040	0	2.089	0	2.138	0	2.187	0	2.236	0	2.285	0	2.334	0	2.383	0	2.432	0		
Utili (perditi) di esercizio		1.898	1.941	1.948	1.992	2.035	2.080	2.125	2.170	2.215	2.260	2.305	2.350	2.395	2.440	2.485	2.530	2.575	2.620	2.665	2.710	2.755	2.800	2.845	2.890		
<b>Subtotale Patrimonio Netto</b>		30.466	28.807	30.735	28.877	31.752	29.275	31.325	28.980	31.083	29.039	31.195	29.088	31.297	29.143	31.408	29.199	31.520	29.256	31.634	29.256	26.314	28.016	26.314	28.016		
Prestito soci		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>FONDO RISCHI E ONERI</b>		3.905	4.135	4.365	0	230	469	689	919	1.149	1.378	1.608	1.838	2.067	2.297	2.527	2.757	2.986	3.216	3.446	3.676	3.906	4.136	4.366	4.596		
Riserva O&MRA		3.905	4.135	4.365	0	230	469	689	919	1.149	1.378	1.608	1.838	2.067	2.297	2.527	2.757	2.986	3.216	3.446	3.676	3.906	4.136	4.366	4.596		
<b>TRATTAMENTO FINE RAPORTO</b>																											
<b>DEBITI</b>																											
Debiti tributari (verso Erario per imposte sui redditi)		1.171	1.320	1.172	1.324	296	1.731	2.354	1.706	1.760	1.562	1.396	1.575	1.412	1.578	1.408	1.583	1.409	1.587	1.410	1.592	1.410	1.592	1.410	1.592		
Debiti tributari (verso Erario per imposte sui redditi)		1.171	1.320	1.172	1.324	296	1.731	2.354	1.706	1.760	1.562	1.396	1.575	1.412	1.578	1.408	1.583	1.409	1.587	1.410	1.592	1.410	1.592	1.410	1.592		
<b>Totale Passività a Breve Termine</b>		1.171	1.320	1.172	1.324	296	1.731	2.354	1.706	1.760	1.562	1.396	1.575	1.412	1.578	1.408	1.583	1.409	1.587	1.410	1.592	1.410	1.592	1.410	1.592		
Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Totale Passività a M/L Termine</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>RATEI E RISCONTI</b>																											
<b>TOTALE PASSIVO</b>		35.542	34.261	36.291	30.201	32.278	31.466	34.368	31.605	33.992	31.979	34.200	32.501	34.777	33.028	35.343	33.538	35.925	34.060	36.490	34.060	30.907	33.907	30.907	33.907		

Flussi di cassa

	Importi in €/1000																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	gen-18	lug-18	gen-19	lug-19	gen-20	lug-20	gen-21	lug-21	gen-22	lug-22	gen-23	lug-23	gen-24	lug-24	gen-25	lug-25	gen-26	lug-26
Base di calcolo	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34	dic-35
	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Margine lordo operativo</b>	0	0	0	1.213	1.238	1.238	1.264	1.264	1.290	1.290	1.317	1.317	1.344	1.344	1.372	1.372	1.400	1.400
<b>Flussi di cassa di gestione operativa</b>	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015
Gestione capitale circolante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale gestione capitale circolante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investimenti</b>	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757
Investimenti	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757	-32.757
Fees e interessi sulla costruzione	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117
Manutenzioni straordinarie	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053
Totale investimenti	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927	-54.927
Totale flussi di cassa del Progetto	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088	186.088
<b>Fondi</b>	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855	26.855
Capitale Sociale	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508	2.508
Finanziamento Medio-Lungo Termine	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053	22.053
Utilizzo Riserva Odierna	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294	2.294
Totale Fondi	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225	31.225
Flussi di cassa per Investimenti	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701	-3.701
<b>Gestione IVA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA corrente (IVA ex WC IVA versata all'Eritrio)	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225	-225
Finanziamento IVA	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
Rimborso Finanziamento IVA	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Flussi di cassa gestione IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale flussi di Cassa ante gestione fiscale	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314	237.314
<b>Gestione fiscale</b>	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284	-44.284
IRES	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844	-8.844
I RAP	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128	-53.128
Flussi di cassa gestione fiscale	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032	-62.032
Totale flussi di Cassa ante Finanziamento Pontor	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186
<b>Flussi di Cassa disponibili per servizio del debito</b>	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186	184.186
<b>Servizio del Debito</b>	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Interessi su Finanziamento IVA	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515	-515
Interessi su Finanziamento Medio-Lungo Termine	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308	-2.308
Rimborso Finanziamento Medio-Lungo Termine	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55
Altri costi finanziari (commissioni di gestione)	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880	-2.880
Totale servizio debito	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513	-3.513
Flussi di Cassa disponibili per le riserve	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306	181.306
<b>Gestione Riserve</b>	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053
Accantonamento Odierna	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053
Totale accantonamenti	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053	-22.053
<b>Interessi attivi</b>	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079
Interessi su cassa	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079
Flussi di Cassa da gestione liquidità	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079	4.079
Flussi di Cassa disponibili per dividendi	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332
Totale servizio del Prestito soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa ante dividendi	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332	168.332
Cassa disponibile per gli azionisti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuzioni riserve disponibili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restituzione capitale sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale distribuzioni ai soci	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697	-129.697
Free cash flow	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215	34.215
<b>Cassa</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cassa minima di periodo</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cassa massima di periodo</b>	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015	241.015

Ex Foro Boario - Banco Economico Finanziario





Importi in €(000)		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
		lug-27	lug-27	lug-28	lug-28	lug-29	lug-29	lug-30	lug-30	lug-31	lug-31	lug-32	lug-32	lug-33	lug-33	lug-34	lug-34	lug-35	lug-35	lug-36	
		dic-27	dic-27	dic-28	dic-28	dic-29	dic-29	dic-30	dic-30	dic-31	dic-31	dic-32	dic-32	dic-33	dic-33	dic-34	dic-34	dic-35	dic-35	dic-36	
		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
Basi di calcolo		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Margine lordo operativo		1.429	1.429	1.458	1.458	1.486	1.486	1.514	1.514	1.542	1.542	1.571	1.571	1.600	1.600	1.629	1.629	1.658	1.658	1.687	
Flussi di cassa di gestione operativa		1.429	1.429	1.458	1.458	1.486	1.486	1.514	1.514	1.542	1.542	1.571	1.571	1.600	1.600	1.629	1.629	1.658	1.658	1.687	
Gestione Capitale circolante																					
Totale gestione capitale circolante		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Investimenti		0	0	-2.042	-2.042	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fees e interessi sulla costruzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Manutenzioni straordinarie		0	0	0	0	-4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale investimenti		0	0	-2.042	-2.042	-4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale Flussi di cassa del Progetto		1.429	1.429	-584	-584	-2.758	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	
Fonti																					
Capitale Sociale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Utilizzo Riserva O&M&RA		0	0	0	0	4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale Fonti		0	0	0	0	4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flussi di cassa per investimenti		0	0	-2.042	-2.042	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gestione IVA																					
IVA corrente (IVA su VC-IVA versata all'Eranio)		0	0	0	0	-86	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rimborso Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flussi di cassa gestione IVA		0	0	0	0	-86	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale Flussi di Cassa ante gestione fiscale		1.429	1.429	-584	-584	1.750	1.922	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	1.396	
Gestione fiscale																					
IRES		-311	-322	-238	-332	-245	-342	570	0	-17	-7	-1.064	-461	-323	-468	-340	-480	-349	-482	-358	
IRAP		-11	-57	-42	-59	-43	-60	0	0	-184	-79	-57	-81	-58	-83	-60	-85	-61	-87	-63	
Flussi di cassa gestione fiscale		-372	-379	-280	-391	-288	-405	570	0	-200	-86	-1.121	-542	-881	-550	-400	-565	-410	-579	-421	
Flussi di cassa ante Finanziamento Penza		1.157	1.050	-863	-974	1.462	1.520	2.444	1.874	1.712	1.926	831	1.410	1.610	1.441	1.632	1.467	1.664	1.405	1.695	
Flussi di Cassa disponibili per servizio del debito		1.157	1.050	-863	-974	1.462	1.520	2.444	1.874	1.712	1.926	831	1.410	1.610	1.441	1.632	1.467	1.664	1.405	1.695	
Interessi su Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Interessi su Finanziamento Medio-Lungo Termine		-15	-11	-8	-5	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rimborso Finanziamento Medio-Lungo Termine		-128	-130	-133	-136	-138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Altri costi finanziari (commissioni di gestione)		-3	-3	-3	-3	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale servizio debito		-144	-144	-144	-144	-144	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flussi di Cassa disponibili per le riserve		1.013	906	-1.007	-1.118	1.318	1.520	2.444	1.874	1.712	1.926	831	1.410	1.610	1.441	1.632	1.467	1.664	1.405	1.695	
Gestione Riserve																					
Accantonamento O&M&RA		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	
Totale accantonamenti		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	
Interessi attivi																					
Interessi su cassa		9	12	11	13	5	0	0	5	5	11	8	3	0	4	2	7	5	10	8	
Flussi di cassa da gestione liquidità		9	12	11	13	5	0	0	5	5	11	8	3	0	4	2	7	5	10	8	
Flussi di cassa disponibili per dividendi		688	-1.227	-1.335	1.093	1.290	2.215	1.649	1.488	1.608	609	1.183	1.380	1.216	1.404	1.244	1.439	1.274	1.474	1.305	
Totale servizio del Prestito soci		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Flusso di Cassa ante dividendi		688	-1.227	-1.335	1.093	1.290	2.215	1.649	1.488	1.608	609	1.183	1.380	1.216	1.404	1.244	1.439	1.274	1.474	1.305	
Cassa disponibile per gli azionisti		4.083	3.738	2.512	86	1.179	1.360	3.206	4.694	3.969	1.578	1.253	2.634	1.911	3.316	2.763	4.202	3.620	5.094	4.482	
Da dividendi		-1.042	0	-1.091	0	-1.109	0	-2.018	0	-2.333	0	-1.508	0	-1.938	0	-1.797	0	-1.856	0	-1.917	
Distribuzione riserve disponibili		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ricarica di capitale sociale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale distribuzioni ai soci		-1.042	0	-1.091	0	-1.109	0	-2.018	0	-2.333	0	-1.508	0	-1.938	0	-1.797	0	-1.856	0	-1.917	
Free cash flow		-349	688	-2.317	-1.855	-16	1.290	197	1.649	-845	-1.392	-899	1.183	-598	1.216	-393	1.244	-417	1.274	-444	
Cassa		5.051	3.738	1.421	86	70	1.580	1.557	3.206	2.561	569	70	1.253	896	1.911	1.519	2.763	2.346	3.620	3.177	
Cassa netta di periodo		5.051	3.738	1.421	86	70	1.580	1.557	3.206	2.561	569	70	1.253	896	1.911	1.519	2.763	2.346	3.620	3.177	

Flussi di cassa

(Importi in €'000)		39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
		gen-37	lug-37	gen-38	lug-38	gen-39	lug-39	gen-40	lug-40	gen-41	lug-41	gen-42	lug-42	gen-43	lug-43	gen-44	lug-44	gen-45	lug-45	gen-46	lug-46
		dic-37	dic-37	dic-38	dic-38	dic-39	dic-39	dic-40	dic-40	dic-41	dic-41	dic-42	dic-42	dic-43	dic-43	dic-44	dic-44	dic-45	dic-45	dic-46	dic-46
		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Base di calcolo		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Margine lordo operativo</b>		2.159	2.159	2.209	2.209	2.248	2.248	2.294	2.294	2.341	2.341	2.388	2.388	2.437	2.437	2.487	2.487	2.537	2.537	2.585	2.585
Flussi di cassa di gestione operativa		2.159	2.159	2.209	2.209	2.248	2.248	2.294	2.294	2.341	2.341	2.388	2.388	2.437	2.437	2.487	2.487	2.537	2.537	2.583	2.589
Gestione Capitale circolante																					
Totale gestione capitale circolante		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investimenti</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fees e interessi sulla costruzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzioni straordinarie		0	0	0	0	-4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale investimenti		0	0	0	0	-4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Flussi di cassa del Progetto</b>		2.159	2.159	2.209	2.209	-2.346	2.248	2.294	2.294	2.341	2.341	2.388	2.388	2.437	2.437	2.487	2.487	2.537	2.537	2.589	2.589
<b>Fonti</b>																					
Capitale Sociale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo riserva OIB/IRA		0	0	0	0	4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Fonti		0	0	0	0	4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di cassa per investimenti		0	0	0	0	4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gestione IVA</b>																					
IVA corrente (IVA su WC/IVA versata all'eretto)		0	0	0	0	-4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di cassa gestione IVA		0	0	0	0	-4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Flussi di Cassa ante gestione fiscale</b>		2.159	2.159	2.209	2.209	2.244	2.252	2.294	2.294	2.341	2.341	2.388	2.388	2.437	2.437	2.487	2.487	2.537	2.537	2.589	2.589
<b>Gestione fiscale</b>																					
IRES		-367	-518	-376	-376	-386	-545	908	0	-435	-195	-1.059	-990	-416	-600	-439	-617	-446	-632	-457	-647
IRAP		-64	-91	-65	-93	-67	-95	0	0	-233	-100	-72	-102	-74	-105	-75	-107	-77	-110	-79	-112
Flussi di cassa gestione fiscale		-431	-609	-442	-474	-453	-640	908	0	-668	-295	-1.125	-693	-490	-705	-514	-724	-524	-741	-536	-759
<b>Flussi di cassa ante Finanziamento Ponte</b>		1.728	1.550	1.761	1.739	1.791	1.612	3.202	2.294	1.673	2.046	1.263	1.696	1.947	1.732	1.972	1.763	2.014	1.796	2.053	1.830
<b>Flussi di Cassa disponibili per servizio del debito</b>		1.728	1.550	1.761	1.739	1.791	1.612	3.202	2.294	1.673	2.046	1.263	1.696	1.947	1.732	1.972	1.763	2.014	1.796	2.053	1.830
<b>Servizio del Debito</b>																					
Interessi su Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborso Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri costi finanziari (commissioni di gestione)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale servizio debito		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flussi di Cassa disponibili per le riserve</b>		1.728	1.550	1.761	1.739	1.791	1.612	3.202	2.294	1.673	2.046	1.263	1.696	1.947	1.732	1.972	1.763	2.014	1.796	2.053	1.830
<b>Gestione Riserve</b>																					
Accantonamento OIB/IRA		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Totale accantonamenti		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
<b>Interessi attivi</b>																					
Interessi su cassa		11	16	34	19	17	22	20	25	26	33	28	35	30	36	33	38	36	42	40	45
Flussi di cassa da gestione liquidità		11	16	34	19	17	22	20	25	26	33	28	35	30	36	33	38	36	42	40	45
<b>Flussi di cassa disponibili per azionisti</b>		1.500	1.386	1.545	1.388	1.579	1.404	2.992	2.088	1.469	1.816	1.062	1.501	1.748	1.538	1.776	1.572	1.820	1.608	1.863	1.646
Totale servizio del Prestito soci		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso di Cassa ante dividendi</b>		1.500	1.386	1.545	1.388	1.579	1.404	2.992	2.088	1.469	1.816	1.062	1.501	1.748	1.538	1.776	1.572	1.820	1.608	1.863	1.646
<b>Cassa disponibile per gli azionisti</b>		5.991	5.948	6.893	6.218	7.797	7.094	10.086	9.482	10.911	9.943	11.005	10.085	11.984	11.096	12.872	11.893	13.814	12.899	14.761	15.860
Dividendi		-1.979	0	-2.043	0	-2.107	0	-2.693	0	-2.838	0	-2.910	0	-3.386	0	-2.451	0	-2.583	0	-2.597	0
Distribuzione riserve disponibili		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restituzione capitale sociale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale distribuzioni ai soci		-1.979	0	-2.043	0	-2.107	0	-2.693	0	-2.838	0	-2.910	0	-3.386	0	-2.451	0	-2.583	0	-2.597	0
<b>Free cash flow</b>		-470	1.336	-487	1.388	-528	1.404	800	2.089	-1.869	1.849	-2.248	1.501	-628	1.588	-475	1.572	-708	1.608	-784	1.646
<b>Cassa</b>		4.012	5.348	4.851	6.218	5.690	7.094	7.893	9.482	8.093	9.943	8.695	10.395	11.096	10.421	11.893	11.291	12.899	12.165	13.810	13.210

Ex Foro Boario - Piano Economico Finanziario





Imposti in €(000)		59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79
		gen-47	lug-47	dic-47	gen-48	lug-48	dic-48	gen-49	lug-49	dic-49	gen-50	lug-50	dic-50	gen-51	lug-51	dic-51	gen-52	lug-52	dic-52	gen-53	lug-53	dic-53
		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Base di calcolo		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Margine lordo operativo</b>		2.642	2.642	2.695	2.695	2.750	2.750	2.806	2.806	2.863	2.863	2.921	2.921	2.980	2.980	3.041	3.041	3.103	3.103	3.166	3.166	3.230
Flussi di cassa di gestione operativa		2.642	2.642	2.695	2.695	2.750	2.750	2.806	2.806	2.863	2.863	2.921	2.921	2.980	2.980	3.041	3.041	3.103	3.103	3.166	3.166	3.230
Gestione Capitale circolante		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale gestione capitale circolante		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investimenti</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fees e interessi sulla costruzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzioni straordinarie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Investimenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Flussi di cassa del Progetto</b>		2.642	2.642	2.695	2.695	2.750	2.750	2.806	2.806	2.863	2.863	2.921	2.921	2.980	2.980	3.041	3.041	3.103	3.103	3.166	3.166	3.230
<b>Fonti</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitale Sociale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo riserva OMI/IRA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Fonti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flussi di cassa per investimenti</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gestione IVA</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA corrente (IVA su VC+IVA versata all'Erario)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ritorno Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di cassa gestione IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Flussi di cassa ante gestione fiscale</b>		2.642	2.642	2.695	2.695	2.750	2.750	2.806	2.806	2.863	2.863	2.921	2.921	2.980	2.980	3.041	3.041	3.103	3.103	3.166	3.166	3.230
<b>Gestione fiscale</b>		-468	-653	-479	-579	-491	-695	-1.041	-50	-914	-628	-1.038	-750	-527	-762	-555	-782	-564	-800	-577	-819	-590
IRES		-81	-115	-83	-117	-85	-120	-7	-281	-159	-90	-129	-98	-131	-98	-131	-95	-134	-97	-138	-99	-141
IRAP		-549	-778	-562	-796	-575	-815	-1.037	-57	-1.136	-594	-1.138	-879	-693	-683	-650	-687	-430	-663	-479	-490	-469
<b>Flussi di cassa gestione fiscale</b>		2.093	1.864	2.138	1.899	2.175	1.895	3.849	2.749	1.867	2.909	1.793	2.042	2.861	2.087	2.891	2.124	2.442	2.165	2.409	2.206	2.538
<b>Flussi di cassa ante Finanziamento Poste</b>		2.093	1.864	2.138	1.899	2.175	1.895	3.849	2.749	1.867	2.909	1.793	2.042	2.861	2.087	2.891	2.124	2.442	2.165	2.409	2.206	2.538
<b>Flussi di Cassa disponibili per servizio del debito</b>		2.093	1.864	2.138	1.899	2.175	1.895	3.849	2.749	1.867	2.909	1.793	2.042	2.861	2.087	2.891	2.124	2.442	2.165	2.409	2.206	2.538
<b>Servizio del Debito</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ritorno Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri costi finanziari (commissioni di gestione)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale servizio debito</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flussi di Cassa disponibili per le riserve</b>		2.093	1.864	2.138	1.899	2.175	1.895	3.849	2.749	1.867	2.909	1.793	2.042	2.861	2.087	2.891	2.124	2.442	2.165	2.409	2.206	2.538
<b>Gestione Riserve</b>		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Accantonamento OMI/IRA		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Totale accantonamenti		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
<b>Interesse attivo</b>		43	48	46	52	49	55	52	58	58	67	60	68	63	70	66	73	69	76	73	80	76
Interessi su cassa		43	48	46	52	49	55	52	58	58	67	60	68	63	70	66	73	69	76	73	80	76
Flussi di cassa da gestione liquidità		1.905	1.683	1.949	1.721	1.934	1.760	3.665	2.577	1.406	2.147	1.624	1.881	2.194	1.927	2.227	1.967	2.281	2.011	2.392	2.056	2.384
<b>Flussi di cassa disponibili per azionisti</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale servizio del Prestito soci		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso di Cassa ante dividendi</b>		1.905	1.683	1.949	1.721	1.934	1.760	3.665	2.577	1.406	2.147	1.624	1.881	2.194	1.927	2.227	1.967	2.281	2.011	2.392	2.056	2.384
<b>Cassa disponibile per gli azionisti</b>		15.715	14.726	16.675	15.648	17.642	16.576	20.240	19.251	20.746	19.431	21.054	19.864	22.058	20.824	23.051	21.778	24.059	22.742	25.074	23.713	26.097
Dividendi		-2.672	0	-2.748	0	-2.826	0	-3.386	0	-3.463	0	-3.071	0	-3.161	0	-3.241	0	-3.328	0	-3.417	0	-3.508
Distribuzioni riserve disponibili		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restituzione capitale sociale		-2.672	0	-2.748	0	-2.826	0	-3.386	0	-3.463	0	-3.071	0	-3.161	0	-3.241	0	-3.328	0	-3.417	0	-3.508
<b>Totale distribuzioni ai soci</b>		-2.672	0	-2.748	0	-2.826	0	-3.386	0	-3.463	0	-3.071	0	-3.161	0	-3.241	0	-3.328	0	-3.417	0	-3.508
<b>Free cash flow</b>		-766	-1.683	-799	-1.721	-1.832	-1.760	-98	2.577	-1.957	2.147	-1.447	1.881	-867	1.927	-1.014	1.967	-1.047	2.011	-1.065	2.056	-1.124
<b>Cassa</b>		13.044	14.776	13.927	15.648	14.816	16.576	16.674	19.251	17.294	18.481	19.864	18.897	20.834	19.864	21.778	20.791	22.742	21.687	23.713	22.589	23.589
<b>Cassa minima di periodo</b>																						

Importi in €(000)		80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
		lug-57	gen-58	lug-58	gen-59	lug-59	gen-60	lug-60	gen-61	lug-61	gen-62	lug-62	gen-63	lug-63	gen-64	lug-64	gen-65	lug-65	gen-66	lug-66	gen-67	lug-67
		dic-57	dic-57	dic-58	dic-59	dic-59	dic-60	dic-60	dic-61	dic-61	dic-62	dic-62	dic-63	dic-63	dic-64	dic-64	dic-65	dic-65	dic-66	dic-66	dic-67	dic-67
		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Basi di calcolo		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Margine lordo operativo		3.230	3.295	3.295	3.362	3.362	3.430	3.430	3.500	3.500	3.570	3.570	3.643	3.643	3.716	3.716	3.792	3.792	3.868	3.868	3.947	3.947
Flussi di cassa di gestione operativa		3.230	3.295	3.295	3.362	3.362	3.430	3.430	3.500	3.500	3.570	3.570	3.643	3.643	3.716	3.716	3.792	3.792	3.868	3.868	3.947	3.947
Gestione Capitale circolante		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale gestione capitale circolante		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fees e interessi sulla costruzione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzioni straordinarie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Investimenti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Flussi di cassa del Progetto		3.230	3.295	3.295	-1.232	3.362	3.430	3.430	3.500	3.500	3.570	3.570	3.643	3.643	3.716	3.716	3.792	3.792	3.868	3.868	3.947	3.947
Fondi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitale Sociale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo Riserva O&MIRA		0	0	0	4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Fondi		0	0	0	4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di cassa per Investimenti		0	0	0	4.594	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestione IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA corrente (IVA su WC-IVA versata all'Erario)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ritorno Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di cassa gestione IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Flussi di Cassa senza gestione fiscale		3.230	3.295	3.295	3.362	3.362	3.430	3.430	3.500	3.500	3.570	3.570	3.643	3.643	3.716	3.716	3.792	3.792	3.868	3.868	3.947	3.947
Gestione Finanze		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IRES		-938	-604	-857	-616	-877	912	-236	-1.262	-709	-1.016	-942	-663	-957	-694	-981	-705	-1.033	-721	-1.025	-737	-1.048
IRAP		-144	-109	-167	-106	-150	-85	-303	-303	-303	-313	-161	-115	-164	-117	-172	-123	-172	-123	-126	-126	-179
Flussi di cassa gestione Finanze		-982	-713	-1.024	-722	-1.027	827	-274	-1.566	-977	-1.329	-1.103	-778	-1.121	-812	-1.149	-826	-1.175	-844	-1.201	-863	-1.227
Flussi di cassa con Finanziamento Finanze		2.248	2.588	2.271	2.640	2.335	4.317	3.156	1.934	2.523	2.241	2.467	2.865	2.521	2.906	2.567	2.966	2.617	3.024	2.668	3.084	2.719
Flussi di Cassa disponibili per servizio del debito		2.248	2.588	2.271	2.640	2.335	4.317	3.156	1.934	2.523	2.241	2.467	2.865	2.521	2.906	2.567	2.966	2.617	3.024	2.668	3.084	2.719
Servizio del Debito		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Finanziamento IVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ritorno Finanziamento Medio-Lungo Termine		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri costi finanziari (commissioni di gestione)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale servizio debito		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di Cassa disponibili per le riserve		2.248	2.588	2.271	2.640	2.335	4.317	3.156	1.934	2.523	2.241	2.467	2.865	2.521	2.906	2.567	2.966	2.617	3.024	2.668	3.084	2.719
Gestione Riserve		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Accantonamento O&MIRA		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Totale accantonamenti		-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460
Interessi attivi		83	79	86	82	90	85	93	90	101	97	100	94	102	96	105	99	108	102	110	104	113
Interessi su cassa		83	79	86	82	90	85	93	90	101	97	100	94	102	96	105	99	108	102	110	104	113
Flussi di cassa da gestione liquidità		2.101	2.437	2.147	2.481	2.185	4.317	3.019	1.794	2.504	2.303	2.338	2.729	2.394	2.771	2.442	2.885	2.485	2.895	2.548	2.958	2.882
Totale Flussi di Cassa disponibili per azionisti		2.101	2.437	2.147	2.481	2.185	4.317	3.019	1.794	2.504	2.303	2.338	2.729	2.394	2.771	2.442	2.885	2.485	2.895	2.548	2.958	2.882
Totale servizio del Prestito soci		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di Cassa senza dividendi		2.101	2.437	2.147	2.481	2.185	4.317	3.019	1.794	2.504	2.303	2.338	2.729	2.394	2.771	2.442	2.885	2.485	2.895	2.548	2.958	2.882
Cassa disponibile per gli azionisti		24.890	27.127	25.674	28.055	26.491	30.663	28.816	30.510	28.975	30.978	29.118	31.887	29.930	32.701	30.732	33.567	31.540	34.436	32.350	35.308	33.392
Dividendi		0	-3.601	0	-3.899	0	-4.867	0	-4.440	0	-4.198	0	-4.310	0	-4.412	0	-4.522	0	-4.634	0	-4.748	0
Distribuzioni riserve disponibili		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restituzione capitale sociale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale distribuzioni ai soci		0	-3.601	0	-3.899	0	-4.867	0	-4.440	0	-4.198	0	-4.310	0	-4.412	0	-4.522	0	-4.634	0	-4.748	0
Free cash flow		2.101	-1.163	2.147	-1.378	2.185	-684	3.019	-2.645	2.504	-1.895	2.338	-1.931	2.394	-1.641	2.442	-1.667	2.485	-1.788	2.548	-1.790	2.882
Cassa		24.890	24.527	25.674	24.996	26.491	25.796	28.816	26.171	28.675	26.780	28.118	27.957	29.930	28.289	30.732	29.045	31.540	29.401	32.350	30.559	31.972
Cassa iniziale periodo																						

Ex Foro Boario - Piano Economico Finanziario





Comune di Padova – Ex Foro Boario

**Analisi Costi e Benefici** a supporto della proposta di concessione nei confronti del **Comune di Padova** avente ad oggetto “recupero, manutenzione, e gestione di una parte dei compendi immobiliari situati nell’area **Ex Foro Boario**”, ai sensi dell’art. 180 c. 15 del dlgs 50/2016

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a stylized, cursive script, and the initials below it are also handwritten and appear to be 'B' and 'M'.







## Analisi Costi e Benefici

1.	ANALISI DELLA FATTIBILITÀ ECONOMICO E SOCIALE .....	3
2.	FLUSSI FINANZIARI DEL PROGETTO .....	4
3.	COSTI E BENEFICI SOCIALI .....	6

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



## 1. ANALISI DELLA FATTIBILITÀ ECONOMICO E SOCIALE

L'analisi di fattibilità economico sociale risponde al quesito, se sia socialmente desiderabile la realizzazione dell'investimento, a prescindere dalla sua mera sostenibilità finanziaria e della sua realizzazione con la procedura dell'appalto o della concessione.

*L'obiettivo dell'Analisi Costi e Benefici (ACB) è individuare e monetizzare le ripercussioni economico sociali per determinare i costi ed i benefici del progetto. I risultati vengono poi aggregati (benefici netti) e su tale base si stabilisce se il progetto sia auspicabile e se valga la pena attuarlo.*

*Occorre valutare i costi ed i benefici marginali esaminando le differenze tra lo scenario fondato sulla realizzazione del progetto ed uno scenario alternativo che non preveda tale realizzazione. (Orientamenti metodologici per la realizzazione delle analisi costi-benefici, CE 2006)*

Per sviluppare l'analisi di fattibilità economico sociale è stato seguito il seguente percorso:

1. **Computo dei flussi finanziari complessivi del progetto** – Calcolo e proiezione nel tempo di: costi investimento, ricavi e costi gestionali, senza considerare gli oneri finanziari e prudenzialmente, senza ridurre gli importi in considerazione dei prezzi ombra. Sulla base di tali flussi è stato calcolato il Tasso Interno di Rendimento e il Valore Attuale Netto di progetto. Come si osserverà, il progetto presenta una sostenibilità finanziaria.
2. **Monetizzazione e proiezione dei flussi economici** – i principali costi e benefici sociali dell'operazione sono stati quantificati in termini monetari e sono stati proiettati nel tempo. Come descritto nel seguito, solo i benefici relativi all'occupazione creata dall'operazione sono stati quantificati in maniera monetaria, in quanto le altre dimensioni presentano importanti complessità e variabilità che le rendono difficilmente quantificabili.
3. **Attualizzazione dei flussi finanziari ed economici** – è stata fatta la somma algebrica dei flussi finanziari ed economici proiettati lungo il periodo di costruzione e gestione della struttura. Dall'attualizzazione dei predetti flussi è stato calcolato il Tasso Interno di Rendimento Economico e il Valore Attuale Netto Economico, che esprimono la convenienza sociale dell'intervento, che come riportato nelle pagine che seguono è positivo.

## Analisi Costi e Benefici

### 2. FLUSSI FINANZIARI DEL PROGETTO

Di seguito si presentano in estrema sintesi le assunzioni e i risultati dell'analisi dei flussi finanziari del progetto, che in larga parte sono assimilabili alle ipotesi riportate nel Piano Economico Finanziario.

Lo "scenario alternativo" con cui comparare quello proposto è la situazione attuale, nella quale l'area è in larga parte inutilizzata, una porzione (gran teatro Geox) è assentita in concessione e l'Ente beneficia di un canone (pari a circa 60 mila Euro, fino al 2019) e una porzione è in uso alla Protezione Civile.

Per semplicità di analisi, in assenza di informazioni sulla spesa dell'Ente per la manutenzione delle aree (che sovente sono luogo di rifugio di senza fissa dimora), non sono stati ipotizzati né costi né ricavi in capo allo "scenario alternativo", mentre la "perdita" del canone connesso al gran teatro Geox sono stati inseriti tra i flussi economici (la perdita è stata ipotizzata, al fine di garantire una comparabilità con lo scenario che prevede la realizzazione del progetto, in una logica di rinnovo dell'attuale concessione fino al 2067).

I flussi finanziari del progetto sono stati ipotizzati sulla base delle assunzioni del Piano Economico Finanziario allegato alla proposta, brevemente descritti di seguito.

Flussi finanziari in fase di costruzione: si prevede un investimento (netto IVA) complessivo di circa 32,8 €mln di cui la maggior parte (28,7€mln) sarà realizzato tra il 2018 e 2019 e una seconda parte sarà realizzata nel 2028.

	gen-18	lug-18	gen-19	gen-28	lug-28
	giu-18	dic-18	giu-19	giu-28	dic-28
inizio semestre					
fine semestre					
Costruzione/gestione	1	1	1	0	0
Semestre	1	2	3	21	22

REDDITIVITA' FINANZIARIA	TOTALE				
<b>COSTI FASE COSTRUZIONE</b>					
Costi fase iniziale	486	486	-	-	-
Totale oneri fase iniziale	90	90	-	-	-
Totale costo di costruzione	25.103	8.368	8.368	8.368	-
Totale spese tecniche	1.507	502	502	502	-
Altri costi fase d'investimento	1.487	496	496	496	-
Investimento postergato	4.084	-	-	-	2.042
<b>FLUSSI FINANZIARI FASE DI COSTRUZIONE</b>	<b>-32.757</b>	<b>- 9.942</b>	<b>- 9.366</b>	<b>- 9.366</b>	<b>- - 2.042 - 2.042</b>

Flussi finanziari in fase di gestione: come riportato nella tabella che segue, la gestione implicherà un flusso positivo, derivante dai ricavi da locazione delle strutture (per circa 2,5 €mln annui, che saranno incrementati a partire dal 2028 dalle locazioni connesse al secondo investimento) e un flusso negativo, derivante dai costi di gestione, riconducibili agli oneri tributari (IMU, IRES, IRAP e imposta di registro) e alle manutenzioni straordinarie (pari a circa 460 mila Euro annui).

Nella tabella che segue sono riportati i flussi finanziari del progetto e si può osservare come questi generino un VAN positivo pari a circa 2,2 milioni di Euro (al tasso di sconto nominale del 7,1% che equivale ad un tasso di sconto del 5% reale con un'ipotesi di tasso di inflazione, nel medio lungo periodo, pari al 2%). Il tasso di sconto utilizzato è in linea con gli Orientamenti Metodologici per la realizzazione dell'analisi Costi-Benefici redatti dalla Commissione Europea.



## Analisi Costi e Benefici

	gen-16	lug-16	gen-17	lug-17	gen-18	lug-18	gen-19	lug-19	gen-20	lug-20	gen-21	lug-21	gen-22	lug-22	gen-23	lug-23	gen-24	lug-24	gen-25	lug-25	gen-26	lug-26	gen-27	lug-27	gen-28	lug-28	gen-29	lug-29	gen-30	lug-30	gen-31	lug-31	gen-32	lug-32	gen-33	lug-33	gen-34	lug-34		
<b>REDDITIVITA' FINANZIARIA</b>																																								
Reddito netto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
<b>FLUSSO FINANZIARI FASE DI COSTRUZIONE</b>																																								
Costi fase iniziale																																								
Costi fase iniziale																																								
Totale costi di costruzione																																								
Totale spese tecniche																																								
Altri costi fase di investimento																																								
Investimento postergato																																								
<b>FLUSSO FINANZIARI FASE DI GESTIONE</b>																																								
Benefici da locazione																																								
Costi per manutenzione straordinaria																																								
Costi per manutenzione ordinaria																																								
IMU																																								
Fiscali (IRES e IRAP)																																								
<b>FLUSSO FINANZIARI FASE DI GESTIONE</b>																																								
<b>FLUSSO FINANZIARI</b>																																								
<b>REDDITIVITA' FINANZIARIA</b>																																								
Reddito netto																																								
<b>FLUSSO FINANZIARI FASE DI COSTRUZIONE</b>																																								
Costi fase iniziale																																								
Costi fase iniziale																																								
Totale costi di costruzione																																								
Totale spese tecniche																																								
Altri costi fase di investimento																																								
Investimento postergato																																								
<b>FLUSSO FINANZIARI FASE DI GESTIONE</b>																																								
Benefici da locazione																																								
Costi per manutenzione straordinaria																																								
Costi per manutenzione ordinaria																																								
IMU																																								
Fiscali (IRES e IRAP)																																								
<b>FLUSSO FINANZIARI FASE DI GESTIONE</b>																																								
<b>FLUSSO FINANZIARI</b>																																								



## Analisi Costi e Benefici

### 3. COSTI E BENEFICI SOCIALI

Di seguito sono riportate le tipologie di costi e benefici sociali che possono essere associati all'intervento, in considerazione della fase preliminare dell'operazione, è stato possibile quantificare monetariamente solo alcuni di questi, mentre gli altri sono stati trattati in maniera qualitativa.

BENEFICI SOCIALI	Quantificazione	COSTI SOCIALI	Quantificazione
Riqualificazione urbana dell'area dismessa e degradata	Qualitativa	Congestionamento viario in cantiere e in gestione	Qualitativa
Potenziamento del sistema viario e conseguente de-congestionamento	Qualitativa	Costi ambientali della nuova struttura	Qualitativa
Incremento dell'occupazione in fase di cantiere e in gestione	Quantitativa		
Incremento dei valori immobiliari della zona	Qualitativa		
Indotto economico generato dalle strutture realizzate	Qualitativa		

Di seguito si presentano brevemente le principali caratteristiche esternalità positive (benefici sociali) considerate nell'analisi, suddivisi tra benefici quantificati in maniera qualitativa e quantitativa.

- **Riqualificazione urbana dell'area dismessa e degradata** – L'area di progetto versa attualmente in uno stato di degrado, in quanto non è utilizzata, se non in minima parte. Con il passare del tempo inoltre si aggrava lo stato di ammaloramento delle strutture che pertanto necessitano di interventi sempre più invasivi per il recupero.

Il progetto prevede la riqualificazione integrale dell'area, riqualificando la quasi totalità delle strutture presenti (al netto di alcuni immobili marginali non tutelati) e restituendone la fruibilità alla città. Ancorché non sia stato quantificato monetariamente tale beneficio, si ritiene sia estremamente rilevante in quanto, oltre alla rivitalizzare di un luogo degradato della città, questa operazione permette di evitare di consumare nuovo suolo, che sarebbe invece una necessità qualora l'iniziativa fosse realizzata in un'altra area.
- **Potenziamento del sistema viario e conseguente de-congestionamento** – l'operazione prevede, tra gli altri, anche un importante investimento per la realizzazione di una nuova viabilità, sia per favorire l'accesso all'area, che per migliorare la connessione viaria interna al quartiere.

Tale opera garantirà la presenza di una viabilità dedicata all'accesso e all'uscita dall'area di progetto, minimizzando e al limite annullando l'eventuale minimo disagio per gli automobilisti che non devono recarsi sull'area di progetto ma che devono utilizzare la viabilità limitrofa.



## Analisi Costi e Benefici

Al contempo la nuova soluzione viaria mette in connessione Corso Australia e l'area di progetto con il centro della città, permettendo così di decongestionare e ridurre il traffico, riducendo conseguentemente la quantità di CO<sub>2</sub> emessa in atmosfera e i tempi di percorrenza.

- **Incremento dell'occupazione in fase di cantiere e in gestione** - tale dimensione considera l'incremento di occupazione direttamente connesso al progetto, sia in fase di costruzione che lungo il periodo di gestione. Al fine di quantificare tale dimensione sono state sviluppate le seguenti stime:
  - ✓ In fase di costruzione è stato stimato che circa il 30% del costo di investimento sia imputabile alla forza lavoro e che di questo il 15% sia rappresentato da nuova occupazione, pertanto il valore stimato per questa esternalità è di 1,47 €/mln
  - ✓ In fase di gestione è stato prudenzialmente stimato che saranno occupati sull'area commerciale del solo Ex Foro Boario circa 150 persone (*Full Time Equivalent*) e che il 50% rappresentino nuova occupazione. Ipotizzando un costo azienda medio a dipendente pari a 35 mila Euro annui, il valore monetario di tale nuova occupazione potrebbe essere pari a circa 2,6 milioni di Euro annui
- **Incremento dei valori immobiliari della zona** - grazie alla maggiore dotazione di servizi infrastrutturali e alla riqualificazione dell'area urbana, si presume che la zona possa acquisire maggiore interesse commerciale e conseguentemente che i prezzi degli immobili possano incrementare. Assumendo un atteggiamento prudente, data l'elevata incertezza nella stima di tale valore, ai fini dell'analisi tale effetto positivo non è stato quantificato in termini monetari. Tuttavia questa dimensione va adeguatamente considerata tra i benefici economico sociali, ai fini della valutazione.
- **Indotto economico generato dalle strutture realizzate** – le strutture realizzate potranno attrarre utenti anche da territori esterni alla città, che tramite i loro consumi genereranno un indotto economico per il territorio. Va considerato tuttavia che la struttura di maggiore attrazione (il Pala Geox) è già attivo e che pertanto nell'analisi andrebbe considerato solamente il delta tra l'indotto attuale e quello prospettico: elemento molto difficile da quantificare in questa fase. Per quanto invece attiene alla struttura commerciale (all'interno della quale potrebbe essere creato un Fab lab), le caratteristiche particolarmente innovative della stessa rispetto ad altre strutture assimilabili potrebbe comportare una fruizione anche da utenti di altri territori, che potranno fruire anche di altri servizi della città e generare un indotto. Anche in questo caso, sebbene sia importante mappare e valorizzare questo effetto, si è scelto di non quantificarlo in termini monetari, in quanto, in questa fase, tale stima potrebbe risultare poco robusta.

Di seguito si presentano brevemente le **esternalità negative** (costi sociali) considerati nell'analisi, suddivisi tra costi quantificati monetariamente e qualitativamente:

- **Congestionamento viario in cantiere e in gestione** – le opere di riqualificazione verranno svolte quasi esclusivamente all'interno dell'area di progetto e le forniture saranno fatte pervenire utilizzando la tangenziale di Corso Australia, pertanto si ritiene che i disagi per gli automobilisti in termini di maggiore traffico siano sostanzialmente nulli. Potrà invece avere maggiore rilevanza, il disagio generato dalla realizzazione della nuova struttura viaria, per la realizzazione di un accesso dedicato alla struttura da Corso Australia. Non è stato possibile stimare l'onere socio economico connesso alla realizzazione di

## Analisi Costi e Benefici

tale struttura, non disponendo delle informazioni sul traffico veicolare, tuttavia questo elemento dovrà essere tenuto in debita considerazione nella valutazione del progetto.

Per quanto attiene alla fase gestionale dell'opera, l'afflusso all'area di progetto potrà comportare un maggiore livello di traffico, in particolare nelle vicinanze, con conseguente maggiore produzione di CO2 e perdita di tempo degli automobilisti. In considerazione della realizzazione di una viabilità dedicata (sia in congiunzione con Corso Australia che con il centro cittadino) si ritiene che l'impatto negativo in termini di maggior traffico possa essere mitigato. Anche in questo caso, a causa della mancanza di informazioni sullo stato della viabilità attuale e prospettica e dell'impatto delle nuove strutture viarie, non è stato possibile quantificare in termini monetari tale esternalità.

- **Costi ambientali della nuova struttura** – per la stima dei costi ambientali, in primis riconducibili ai consumi energetici, vanno considerati le funzioni della struttura commerciale che sarà realizzata all'interno dell'ex foro boario, mentre le altre strutture (Palageox) sono già operative o hanno un impatto marginale.

Questa voce di costo (derivante dalla monetizzazione delle tonnellate equivalenti di petrolio che saranno consumate) non è stata stimata quantitativamente in questa fase, in quanto non sono ancora state progettate le soluzioni energetiche di dettaglio che saranno implementate. Va comunque tenuto in grande considerazione l'impatto ambientale della struttura a livello dei costi socio-economici del progetto.

Sulla base delle analisi sopra riportate, nella tabella che segue è riportata l'analisi dei flussi di cassa finanziari ed economico sociali relativi all'intervento. Come si potrà osservare, il progetto risulta finanziariamente sostenibile, inoltre grazie alla prevalenza delle esternalità positive rispetto a quelle negative, anche i flussi socio-economici risultano positivi, pertanto il Tasso Interno di Rendimento Economico assume un valore positivo e pari al 15% circa, con un Valore Attuale Netto Economico pari a circa 37 milioni di Euro.







## Analisi Costi e Benefici

Nella tabella sotto riportata vengono sintetizzati i principali indicatori associati all'Analisi Costi e Benefici.

<b>Principali indicatori Analisi Costi e Benefici</b>	
<u>Redditività finanziaria</u>	
TIR di progetto	7,6%
VAN di progetto (€/000)	2.191
<u>Redditività sociale</u>	
TIR economico (TIR <sub>e</sub> )	15,6%
VAN economico (VAN <sub>e</sub> ) (€/000)	37.394





