

# Comune di Padova

PADOVA, 20/02/2017

## Ricevuta

Protocollo generale



**Numero di protocollo:** 2017 - 0058148 / E

**Del:** 20/02/2017

**Mittente:** Leroy Merlin Italia srl - Zed! Entertainment World srl - Gelli Andrea

**Indirizzo:** , **Città:** , **CAP:**

**Oggetto:** Integrazione - riqualificazione e rifunzionalizzazione del Complesso Monumentale e sue pertinenze dell'ex "Foro Boario" sito in Padova Corso Australia di proprietà comunale da attuarsi tramite finanza di progetto - trasmissione scheda di convenzione aggiornato e piano economico finanziario aggiornato


**Data raccomandata:** 20/02/2017


**Data documento:** 20/12/2016

**UOR competente:** Segretario Direttore Generale

**Smistato a:** Settore Gabinetto del Sindaco

L'impiegato addetto  
Galiazzo Paola  
Firmato ai sensi D.L.vo 39/93

Comune di Padova	
Protocollo generale: ENTRATA	
0058148	20/02/2017
Classificazione: 2017 - 6.5	
	UOR: Settore Gabinetto del Sindaco

Comune di Padova	
Protocollo generale: ENTRATA	
0058148	20/02/2017
Classificazione: 2017 - 6.5	
	UOR: Segretario Direttore Generale

**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. 183 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

## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

## 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 32.919.649 (trentaduemilioninovecentodiciannovemilaseicentoquarantanove) 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>1.818</b>
Oneri sicurezza	1.336
Fidejussioni/garanzie	43
Assicurazioni	144
IMU fase cantiere	102
Canone di concessione in fase cantiere	76
Costi closing finanziario	118
<b>TOTALE</b>	<b>32.920</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 (quattrocentoottantaseimila) 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.

## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

### 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 (unmilionequattrocentosettemila);
- la seconda parte tra gennaio 2028 e dicembre 2028 per complessivi Euro 290.017 (duecentonovantamiladiciasette).

### 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 (ottomilioni quattrocentocinquantaottomilasettecentoventiquattro) da realizzare in due differenti momenti temporali:
  - Euro 8.252.430 (ottomilioni duecentocinquantaquattrocentotrenta) 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 (diciottomilioni duecentosessantacinquemilacentocinquantauno) da realizzare in due differenti momenti temporali:
  - Euro 15.099.153 (quindicimilioni novantanovemilacentocinquantaquattro) da gennaio 2018 a giugno 2019 (fase di costruzione);
  - Euro 3.165.999 (tremilioni centosessantacinquemilannovecentonovantanove) 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 1.818.321 (unmilioneottocentodiciottomilatrecentoventiuno).

#### 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 2020, avendo come base di riferimento l'esercizio 2020. Con riferimento ai costi si evidenzia come siano riferibili prettamente ad imposte o al canone da corrispondere al Comune. Il canone da corrispondere al Comune è soggetto ad adeguamento inflattivo sulla base del tasso di inflazione ipotizzato nel modello economico finanziario, a partire dal 1° gennaio 2019, avendo come base di riferimento l'esercizio 2019.

### 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 (trendaduemilasettantaquattro) 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.

### 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 addizionali, 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 (tremilionicentosedicimilatrecentotrenta).

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 giacenza 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 (ventiduemilionicinquantaduemilaseicentocinquantasette). 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 50.000 (cinquantamila) annui a partire dall'anno 2018 ed inflazionati nel tempo (primo anno di inflazione 2019), ai quali si aggiungono ulteriori 20.000 (ventimila) annui a partire dall'anno 2029, associati all'immobile destinato alla media superficie (Z1), inflazionati nel tempo (primo anno di inflazione 2030);
- **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 (con riferimento al canone di concessione il valore dei primi anni non tiene conto dei 20.000 (ventimila) euro addizionali a partire dal 2029), 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	52	5.394
IMU	68	3.309
Altre imposte	26	2.478
<b>TOTALE</b>	<b>605</b>	<b>33.233</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 26.906.684 (ventiseimilioninovecentoseimilaseicentoottantaquattro) che in via semplificativa sono state assunte nel PEF essere totalmente capitale di rischio, ma che potranno essere in parte coperte tramite prestito soci;

## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

- risorse da autofinanziamento generate dal progetto, per coprire i fabbisogni derivanti dalle opere di riqualificazione pianificate nel 2028, per Euro 4.083.847 (quattromilionioctantemilaottocentoquarantasette);
- finanziamento bancario per un ammontare stimato in Euro 2.311.806 (duemilionitrecentoundicimilaottocentosei);
- 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 30.990.531 (trentamilioninovecentonovantamilaacinquecentotrentauno), 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 2.311.806 (duemilionitrecentoundicimilaottocentosei) 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% (duevirgolasettanta per cento).



## Relazione accompagnatoria al Piano Economico Finanziario

### 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 (trentunomilionicentounomilatrecentoventotto);
- totale oneri non tecnici pari a Euro 1.828.321 (unmilioneottocentoventottomilatrecentoventuno) 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 446.363 (quattrocentoquarantaseimilatrecentosessantatre).

**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>26.907</b>
Spese tecniche <sup>(*)</sup>	1.797	Capitale proprio	26.907
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>2.385</b>
IMU fase cantiere	102	Finanziamento Breve Termine	0
Canone di concessione in fase cantiere	76	Finanziamento a medio Lungo Termine	2.312
Costi accessori <sup>(*)</sup>	1.523	Finanziamento ponte contributo	0
Liquidità iniziale prefinanziata	10	<b>Finanziamento IVA</b>	<b>74</b>
Interessi e fees fase costruzione	118	Utilizzo Cash Flow Operativo	4.084
<b>Totale oneri non tecnici</b>	<b>1.828</b>	<b>Totale fonti per investimento</b>	<b>33.376</b>
<b>Totale fabbisogno finanziario ante IVA</b>	<b>32.930</b>	<b>Finanziamento altri oneri</b>	<b>0</b>
IVA Detraibile	446	<b>Totale fonti di finanziamento primarie</b>	<b>33.376</b>
Utilizzo flusso IVA da gestione	0	<b>Contributo a SAL</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE FABBISOGNO DA FINANZIARE</b>	<b>33.376</b>	<b>TOTALE FONTI DI COPERTURA</b>	<b>33.376</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	6,6%
Costo del debito	4,0%
E/(D+E)	93%
D/(D+E)	7%
WACC Pre tax	6,4%
WACC post tax	6,3%

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 7,3% (settevirgolatrate per cento), *pre tax* risulta essere pari al 9,2% (novevirgoladue per cento), mentre il TIR *Equity* è pari al 6,6% (seivirgolasei 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	5,1
DSCR medio	7,4
LLCR minimo	6,6
LLCR medio	7,1

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)	9,2%
TIR Progetto (post tax)	7,3%
VAN Progetto (pre tax)	16.077
VAN Progetto (post tax)	5.729
TIR Mezzi propri	6,6%
Van Equity	33

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 C/000)

Impieghi di capitale		Fonti di copertura	
Costi predisposizione offerta	486	Mezzi Propri, di cui	26.907
Spese tecniche <sup>(1)</sup>	1.797	Capitale proprio	26.907
Urbanizzazioni (viabilità, parcheggi...) <sup>(1)</sup>	8.459		
Opere edili su fabbricati <sup>(1)</sup>	18.265		
Imprevisti <sup>(1)</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>2.385</b>
IMU fase cantiere	102	Finanziamento Breve Termine	0
Canone di concessione in fase cantiere	76	Finanziamento a medio Lungo Termine	2.312
Costi accessori <sup>(1)</sup>	1.523	Finanziamento ponte contribuito	0
Liquidità iniziale prefinanziata	10	<b>Finanziamento IVA</b>	<b>74</b>
Interessi e fees fase costruzione	118	Utilizzo Cash Flow Operativo	4.084
<b>Totale oneri non tecnici</b>	<b>1.828</b>	<b>Totale fonti per investimento</b>	<b>33.376</b>
<b>Totale fabbisogno finanziario ante IVA</b>	<b>32.930</b>	<b>Finanziamento altri oneri</b>	<b>0</b>
IVA Detraibile	446	<b>Totale fonti di finanziamento primarie</b>	<b>33.376</b>
Utilizzo flusso IVA da gestione	0	<b>Contributo a SAL</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE FABBISOGNO DA FINANZIARE</b>	<b>33.376</b>	<b>TOTALE FONTI DI COPERTURA</b>	<b>33.376</b>

<sup>(1)</sup> Quota parte di tali costi sono sostenuti nell'anno 2028 e coperti da autofinanziamento

Finanziamenti	
<b>Finanziamento principale</b>	
- Deliberato	2.312
- Utilizzato	2.312
- Durata media branches (n° anni)	7
Cassa iniziale	10
Cassa minima di periodo	0
Tasso di interesse Senior Debt fase cantiere	4,0%
Tasso di interesse Senior Debt fase operatività	4,0%
Tasso di interesse finanziamento IVA	2,7%

Cover Ratios	
DSCR minimo	5,1
DSCR medio	7,4
LLCR minimo	6,6
LLCR medio	7,1

Corrispettivo annuo (C/000)	
	0

Piano Economico Finanziario a valori "nominali"	

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

Costi operativi	C000/ anno	TOTALE
Manutenzione straordinaria (acc. annuo)	459	22.053
Canone di Concessione	52	5.394
IMU	68	3.309
Altre imposte	26	2.478

Indicatori di Redditività (C/000)	
TIR Progetto (pre tax)	9,2%
TIR Progetto (post tax)	7,3%
WAN Progetto (pre tax)	16,077
WAN Progetto (post tax)	5,729
TIR Mezzi propri	6,6%
Van Equity	33
Break Even Point Equity (anni)	19,0
WACC Pre tax	6,4%
WACC post tax	6,3%

Date di riferimento	
<b>Durata Concessione (anni)</b>	<b>50</b>
Data inizio lavori (preliminari)	01/01/2018
Durata costruzione (mesi)	18
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



CONFIDENZIALE

		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
		1.488	1.488	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
		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%	0,0%	0,0%
		1.488	1.488	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
		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%	0,0%	0,0%
		1.488	1.488	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
		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%	0,0%	0,0%
<b>Valore della produzione</b>																					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni																					
1.488																					
Totale costi di gestione della produzione																					
-604																					
Costo per pedimento di beni di lezzi																					
-30																					
Oneri diversi di gestione (IMU, Residuo, asse, ecc.)																					
-40																					
Ammortamenti e accantonamenti, di cui:																					
-285																					
Accantonamento OGAWRA																					
-239																					
<b>Margine operativo lordo</b>																					
1.409																					
Valore aggiunto (margine operativo netto)																					
864																					
Proventi ed oneri finanziari																					
-13																					
Interessi su finanziamento medio-lungo termine																					
-3																					
Commissioni di gestione																					
0																					
Interessi su finanziamenti IVA																					
9																					
Interessi su depositi liquidi e riserve																					
0																					
Proventi ed oneri straordinari																					
0																					
<b>RESULTATO ANTE IMPOSTE</b>																					
877																					
Totale imposte																					
(20)																					
Imposte anticipate (differte)																					
-271																					
IRAP																					
-48																					
<b>UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO</b>																					
656																					

	39	40	41	42	43	44	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
	per-37	per-38	per-39	per-39	per-39	per-39	per-40	per-41	per-41	per-42	per-43	per-43	per-43	per-44	per-44	per-45	per-46	per-46	per-47	per-47	
	49.6%	50.4%	49.6%	50.4%	49.6%	50.4%	49.7%	50.3%	49.6%	50.4%	49.6%	50.4%	49.7%	50.3%	49.6%	50.4%	49.6%	50.4%	49.6%	50.4%	
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Valore della produzione</b>																					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.225	2.270	2.270	2.315	2.315	2.315	2.362	2.409	2.457	2.457	2.506	2.506	2.556	2.556	2.607	2.607	2.660	2.660	2.713	2.713	
Totale costi di gestione della produzione	-402	-482	-483	-484	-484	-484	-496	-497	-498	-498	-498	-498	-498	-498	-498	-498	-498	-498	-498	-498	
Costo per pagamento di beni di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costo per ammortamento, acc. (acc.)	-58	-59	-57	-57	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	
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	
Ammortamenti	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	
Accantonamento O&M&R	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	
Maritime operative fondo	2.121	2.121	2.164	2.208	2.208	2.253	2.299	2.299	2.346	2.346	2.393	2.393	2.441	2.441	2.491	2.491	2.541	2.541	2.593	2.593	
Valore acquisto (marginale operativo netto)	1.544	1.544	1.587	1.631	1.631	1.676	1.722	1.722	1.768	1.768	1.816	1.816	1.864	1.864	1.914	1.914	1.964	1.964	2.016	2.016	
Proventi ed oneri finanziari	11	16	16	17	22	28	26	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
Proventi su partecipazioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Commissioni di portafoglio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Interessi su Finanziamenti IVA	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	16	17	22	28	26	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
Proventi ed oneri straordinari	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>1.555</b>	<b>1.559</b>	<b>1.601</b>	<b>1.648</b>	<b>1.653</b>	<b>1.695</b>	<b>1.700</b>	<b>1.747</b>	<b>1.794</b>	<b>1.796</b>	<b>1.803</b>	<b>1.861</b>	<b>1.808</b>	<b>1.903</b>	<b>1.960</b>	<b>1.965</b>	<b>2.004</b>	<b>2.009</b>	<b>2.058</b>	<b>2.054</b>	
Totale imposte	(609)	(610)	(622)	(623)	(623)	(623)	(623)	(664)	(666)	(673)	(677)	(690)	(691)	(693)	(693)	(693)	(693)	(693)	(693)	(693)	
Imposte anticipate (differite)	-433	-434	-444	-445	-445	-445	-445	-481	-483	-487	-492	-503	-504	-515	-516	-528	-528	-541	-541	-554	
IRAP	-76	-76	-76	-76	-76	-76	-76	-82	-82	-83	-85	-85	-87	-89	-89	-92	-92	-94	-94	-96	
<b>UTILI/PERDITA D'ESERCIZIO</b>	<b>1.046</b>	<b>1.049</b>	<b>1.079</b>	<b>1.103</b>	<b>1.103</b>	<b>1.114</b>	<b>1.124</b>	<b>1.163</b>	<b>1.124</b>	<b>1.124</b>	<b>1.120</b>	<b>1.166</b>	<b>1.200</b>	<b>1.209</b>	<b>1.268</b>	<b>1.268</b>	<b>1.306</b>	<b>1.314</b>	<b>1.374</b>	<b>1.409</b>	

	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10	100-10
	-8,7%	50,3%	-9,6%	-8,6%	50,4%	-9,7%	-9,6%	50,4%	-9,7%	-9,6%	50,4%	-9,7%	-9,6%	50,4%	-9,7%	-9,6%	50,4%	-9,7%	-9,6%	50,4%
<b>Importo</b>	2.767	2.767	2.822	2.822	2.879	2.879	2.936	2.936	2.995	2.995	3.055	3.116	3.116	3.178	3.178	3.242	3.242	3.307	3.307	3.372
<b>Fine</b>	2.767	2.767	2.822	2.822	2.879	2.879	2.936	2.936	2.995	2.995	3.055	3.116	3.116	3.178	3.178	3.242	3.242	3.307	3.307	3.372
<b>Variazioni</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Valore della produzione</b>	2.767	2.767	2.822	2.822	2.879	2.879	2.936	2.936	2.995	2.995	3.055	3.116	3.116	3.178	3.178	3.242	3.242	3.307	3.307	3.372
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.767	2.767	2.822	2.822	2.879	2.879	2.936	2.936	2.995	2.995	3.055	3.116	3.116	3.178	3.178	3.242	3.242	3.307	3.307	3.372
<b>Totale costi di gestione della produzione</b>	489	489	790	790	792	792	794	794	796	796	798	798	798	798	798	798	798	798	798	798
Costo per personale di produzione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo per servizi (IMU, Sostegno, asse. ecc.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributi e accantonamenti IMU	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-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
Ammortamenti	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347
Accantonamenti OMA/SA	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
<b>Margine operativo lordo</b>	2.646	2.646	2.639	2.639	2.754	2.809	2.809	2.809	2.806	2.806	2.924	2.983	2.983	3.044	3.044	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106
<b>Valore aggiunto (finanziarie operative netto)</b>	2.068	2.068	2.122	2.122	2.177	2.232	2.232	2.232	2.289	2.289	2.347	2.347	2.406	2.406	2.467	2.467	2.528	2.528	2.581	2.581
Proventi ed oneri finanziari	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
Proventi ed oneri da gestione immobilizz.	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
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 disponibilità liquide e riserve	45	51	48	54	52	59	59	59	67	80	68	63	69	69	72	69	76	72	79	83
Proventi ed oneri straordinari	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>	2.114	2.120	2.176	2.228	2.234	2.290	2.290	2.349	2.357	2.410	2.418	2.476	2.476	2.536	2.536	2.591	2.607	2.607	2.674	2.674
Totale imposte	(666)	(666)	(661)	0	(197)	(698)	(716)	(726)	(732)	(740)	(740)	(740)	(740)	(740)	(740)	(740)	(740)	(740)	(740)	(740)
Imposte anticipate (definito)	-557	-559	-561	0	-84	-595	-611	-619	-624	-630	-639	-653	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654
IRAP	-98	-98	-100	0	-103	-103	-105	-107	-107	-110	-110	-112	-112	-112	-112	-112	-112	-112	-112	-112
<b>UTILE PERIODI DI ESERCIZIO</b>	1.400	1.434	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480	1.480



	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	
	01-01	01-02	01-03	01-04	01-05	01-06	01-07	01-08	01-09	01-10	01-11	01-12	02-01	02-02	02-03	02-04	02-05	02-06	02-07	02-08	
	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	
<b>(Imposti in €000)</b>																					
Inizio	3.373	3.273	3.440	3.440	3.609	3.609	3.679	3.679	3.851	3.851	3.724	3.724	3.799	3.799	3.876	3.852	3.952	4.031	4.031		
Fine	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	3.876	3.852	3.952	4.031	4.031		
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Valore della produzione</b>																					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	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	3.876	3.852	3.952	4.031	4.031		
Totale costi di gestione della produzione	-718	-718	-720	-720	-722	-722	-724	-724	-727	-727	-729	-729	-731	-731	-734	-734	-736	-739	-740		
Costo per acquisto di beni di terzi	-73	-73	-74	-74	-76	-76	-77	-77	-79	-79	-81	-81	-82	-82	-84	-84	-85	-85	-87		
Oneri diversi di gestione (IMU, Registro, asse, ecc.)	-68	-68	-69	-69	-68	-68	-70	-70	-71	-71	-71	-71	-72	-72	-73	-73	-74	-74	-74		
Ammortamenti e accantonamenti, di cui:	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577	-577		
Ammortamento	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347	-347		
Accantonamento O&M&A	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230		
Margine operativo lordo	3.232	3.232	3.298	3.298	3.384	3.384	3.432	3.432	3.601	3.601	3.672	3.672	3.684	3.684	3.718	3.718	3.793	3.883	3.889		
Valore aggiunto (inquinato operativo netto)	2.655	2.655	2.720	2.720	2.787	2.787	2.855	2.855	2.924	2.924	2.995	2.995	3.067	3.067	3.141	3.141	3.216	3.216	3.216		
Proventi ed oneri finanziari	79	86	82	89	85	93	90	101	92	100	84	102	95	105	99	107	102	110	104		
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		
Commissioni di gestione	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		
Interessi su disponibilità liquide e riserve	79	86	82	89	85	93	90	101	92	100	84	102	95	105	99	107	102	110	104		
Proventi ed oneri straordinari	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>2.734</b>	<b>2.741</b>	<b>2.802</b>	<b>2.810</b>	<b>2.872</b>	<b>2.880</b>	<b>2.945</b>	<b>2.956</b>	<b>3.016</b>	<b>3.025</b>	<b>3.089</b>	<b>3.097</b>	<b>3.164</b>	<b>3.172</b>	<b>3.240</b>	<b>3.240</b>	<b>3.318</b>	<b>3.326</b>	<b>3.397</b>	<b>3.635</b>	
Totale imposte	(838)	(838)	(857)	0	(510)	(877)	(859)	(801)	(912)	(910)	(937)	(938)	(953)	(953)	(980)	(980)	(1.001)	(1.002)	(1.023)	0	
IRPEF	-715	-716	-732	0	-390	-749	-769	-770	-778	-794	-800	-801	-818	-819	-836	-837	-855	-856	-874	0	
IRAP	-123	-123	-125	0	-120	-128	-131	-131	-134	-134	-137	-137	-140	-140	-143	-143	-146	-146	-149	0	
<b>UTILE PERIODIA DI ESERCIZIO</b>	<b>1.896</b>	<b>1.903</b>	<b>1.945</b>	<b>2.810</b>	<b>2.362</b>	<b>2.003</b>	<b>2.086</b>	<b>2.155</b>	<b>2.104</b>	<b>2.107</b>	<b>2.152</b>	<b>2.159</b>	<b>2.211</b>	<b>2.219</b>	<b>2.259</b>	<b>2.259</b>	<b>2.313</b>	<b>2.320</b>	<b>2.373</b>	<b>2.615</b>	<b>3.015</b>







GRUPPO DI FONDI		38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	
Fondo		imp-37	imp-38	imp-39	imp-40	imp-41	imp-42	imp-43	imp-44	imp-45	imp-46	imp-47	imp-48	imp-49	imp-50	imp-51	imp-52	imp-53	imp-54	imp-55	imp-56	imp-57	imp-58
Fino		06/37	06/38	06/39	06/40	06/41	06/42	06/43	06/44	06/45	06/46	06/47	06/48	06/49	06/50	06/51	06/52	06/53	06/54	06/55	06/56	06/57	06/58
ATTIVO		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
<b>CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI dovuti</b>																							
Crediti verso soci per versamenti dovuti																							
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>																							
Immobilizzazioni finanziarie																							
Soci per quote in concessione titoli 1																							
Soci per quote in concessione titoli 2																							
Altre immobilizzazioni finanziarie																							
<b>Immobilizzazioni materiali</b>																							
Immobilizzazioni materiali																							
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>																							
Rimanenza																							
Crediti tributari																							
IVA a credito																							
IVA a debito																							
Debiti e crediti verso banche																							
Debiti e crediti verso fornitori																							
Debiti verso istituti di credito																							
<b>RISERVE ESERCIZI</b>																							
<b>TOTALE ATTIVO</b>																							
<b>PASSIVO</b>																							
<b>IMMOBILIZAZIONE</b>																							
Immobilizzazioni finanziarie																							
Immobilizzazioni materiali																							
Rimanenza																							
Riserve esercizi																							
Riserve straordinarie																							
Riserve utili (perdite) e riserve																							
Riserve di riserva																							
<b>Subordinato patrimonio netto</b>																							
<b>Passivo totale</b>																							
<b>RIEPILOGO DEI FONDI</b>																							
<b>TOTALE FONDI IMMOBILIZZAZIONE</b>																							
<b>DEBITI</b>																							
Debiti tributari (per il calcolo dei versamenti dovuti)																							
Totale Passività a Breve Termine																							
Finanziamento Medio-Lungo Termine																							
Finanziamento IVA																							
Totale Passività a Lungo Termine																							
<b>RISERVE ESERCIZI</b>																							
<b>TOTALE PASSIVO</b>																							

Importi in (€000)	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	
INTRA	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	sem-17	
FINA	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
<b>ATTIVO</b>																							
<b>CENTRI VERDI SIO VITA VERAMENTI (ONUIT)</b>																							
Capitale versato ai sottoscrittori	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>																							
Immobilizzazioni materiali	14.242	13.894	13.947	13.200	12.802	12.300	11.727	11.143	10.559	9.975	9.391	8.807	8.224	7.640	7.056	6.471	5.887	5.302	4.718	4.134	3.549	2.964	2.379
Spese per norme in concessione ai titoli 1	11.252	10.978	10.704	10.430	10.155	9.880	9.606	9.331	9.057	8.782	8.508	8.234	7.959	7.685	7.410	7.136	6.861	6.587	6.312	6.038	5.763	5.489	5.214
Spese per norme in concessione ai titoli 2	1.000	980	960	940	920	900	880	860	840	820	800	780	760	740	720	700	680	660	640	620	600	580	560
Attivi immobilizzati per titoli (di cui: titoli)	995	974	953	932	911	890	870	849	828	807	787	766	745	724	703	682	661	640	619	598	577	556	535
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
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>																							
Finanziamento	16.640	16.528	17.797	18.006	14.377	16.691	17.083	19.814	19.131	20.477	19.262	21.303	20.600	22.749	22.018	24.176	23.382	25.593	24.773	27.027	26.159	28.448	27.447
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
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
IVA scroto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre 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
Disponibilità liquide, che non costituiscono titoli	16.640	16.528	17.797	18.006	14.377	16.691	17.083	19.814	19.131	20.477	19.262	21.303	20.600	22.749	22.018	24.176	23.382	25.593	24.773	27.027	26.159	28.448	
Disponibilità liquide, che non costituiscono titoli	16.640	16.528	17.797	18.006	14.377	16.691	17.083	19.814	19.131	20.477	19.262	21.303	20.600	22.749	22.018	24.176	23.382	25.593	24.773	27.027	26.159	28.448	
Contropartite finanziarie	3.175	3.105	4.132	4.135	0	270	400	400	419	1.149	1.378	1.608	1.838	2.067	2.297	2.527	2.757	2.986	3.216	3.446	3.675	3.905	4.134
<b>INTELLIGENTI</b>																							
TOTALE ATTIVO	30.896	30.422	31.744	31.106	27.179	29.106	29.225	31.644	29.304	31.954	30.264	31.778	30.211	32.495	31.306	33.207	31.674	33.982	32.792	34.629	33.653	35.355	34.305
<b>PASSIVO</b>																							
<b>ATTIVO PASSIVO</b>																							
ATTIVO PASSIVO	26.341	27.775	28.543	27.996	26.729	28.905	27.664	29.000	27.175	28.737	27.882	29.008	27.584	29.232	27.795	29.508	28.612	29.771	28.234	30.040	28.462	30.316	29.447
Capitale sociale	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447	22.447
Riserve disponibili	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506	2.506
Riserve statali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserve statali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile netto (di cui: utile netto)	1.609	1.814	1.490	1.454	1.490	1.306	2.045	1.247	1.574	1.245	1.423	1.625	1.602	1.666	1.707	1.713	1.725	1.729	1.806	1.806	1.667	1.854	1.847
Subordinati Paramobiliare	26.161	27.775	26.543	27.096	26.729	28.905	27.664	29.000	27.175	28.737	27.882	29.008	27.584	29.232	27.795	29.508	28.612	29.771	28.234	30.040	28.462	30.216	29.447
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
Finanziamento M&A (SUI)	3.675	3.905	4.135	4.135	0	270	400	400	419	1.149	1.378	1.608	1.838	2.067	2.297	2.527	2.757	2.986	3.216	3.446	3.675	3.905	4.134
Finanziamento M&A (SUI)	3.675	3.905	4.135	4.135	0	270	400	400	419	1.149	1.378	1.608	1.838	2.067	2.297	2.527	2.757	2.986	3.216	3.446	3.675	3.905	4.134
<b>TOTALE PASSIVO</b>	30.896	30.422	31.744	31.106	27.179	29.106	29.225	31.644	29.304	31.954	30.264	31.778	30.211	32.495	31.306	33.207	31.674	33.982	32.792	34.629	33.653	35.355	34.305



Flussi di cassa

Imposti in €/000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	gen-18	feb-18	mar-18	apr-18	mag-18	giu-18	lug-18	ago-18	set-18	ott-18	nov-18	dic-18	gen-19	feb-19	mar-19	apr-19	mag-19	giu-19
	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Base di calcolo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	246.607	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Margine lordo operativo</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Investimenti	-32.802	-9.381	-9.381	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fres e interessi sulla costruzione	-51	-27	-40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manutenzione straordinaria	-22.053	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale investimenti	-10.007	-9.408	-9.421	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Flussi di cassa del Progetto	-10.007	-9.408	-9.421	1.198	1.222	1.222	1.247	1.247	1.247	1.273	1.273	1.299	1.299	1.326	1.326	1.353	1.353	1.381
<b>Fondi</b>																		
Capitale Sociale	26.007	6.770	8.714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamento Medio Lungo Termine	2.312	810	753	749	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilizzo Riserva O&M&A	22.053	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Fondi	51.271	9.323	9.465	749	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di cassa per investimenti	-3.703	225	315	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestione IVA	0	-111	-111	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
Finanziamento IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborsi finanziamento IVA	-24	0	0	74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di cassa gestione IVA	-24	0	0	-37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Flussi di Cassa ante gestione fiscale	232.265	0	5	3.124	1.222	1.222	1.609	1.247	1.247	1.273	1.273	1.299	1.299	1.326	1.326	1.353	1.381	1.381
Gestione fiscale	-81.231	0	0	0	-233	-100	-444	-262	-193	-270	-198	-278	-287	-287	-218	-297	-323	-306
IRRS	-8.662	0	0	0	-53	-23	-75	-49	-51	-50	-50	-51	-51	-51	-44	-59	-55	-55
Altri costi finanziari (commissioni di gestione)	-51.893	0	0	0	-286	-123	-520	-310	-329	-330	-324	-325	-325	-300	-251	-350	-359	-361
Flussi di cassa gestione fiscale	-141.786	0	0	0	-339	-146	-639	-409	-380	-400	-374	-400	-406	-375	-305	-404	-373	-371
Flussi di cassa ante Finanziamento ponte	181.073	0	5	1.324	936	1.566	728	937	1.044	953	1.065	970	1.081	966	1.101	1.003	1.122	1.019
<b>Flussi di Cassa disponibili per servizio del debito</b>	<b>181.073</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>1.324</b>	<b>936</b>	<b>1.566</b>	<b>728</b>	<b>937</b>	<b>1.044</b>	<b>953</b>	<b>1.065</b>	<b>970</b>	<b>1.081</b>	<b>966</b>	<b>1.101</b>	<b>1.003</b>	<b>1.122</b>	<b>1.019</b>
Servizi finanziari	-1	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su finanziamento IVA	-516	0	0	0	-4	0	-40	-38	-36	-32	-30	-28	-25	-23	-21	-18	-16	-16
Rimborso finanziamento Medio lungo termine	-2.312	0	0	0	96	97	96	-103	-105	-107	-109	-111	-114	-116	-118	-121	-123	-126
Altri costi finanziari (commissioni di gestione)	-2.864	0	0	0	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Totale servizio debito	-5.693	0	0	-145	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144
Flussi di Cassa disponibili per le riserve	178.189	0	5	979	792	1.402	584	793	900	809	921	826	937	822	957	859	977	875
Gestione Riserve	-22.053	0	0	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Accantonamento O&M&A	-22.053	0	0	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Totale accantonamenti	-44.106	0	0	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460	-460
Interessi attivi	4.056	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su cassa	4.056	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di cassa da gestione liquidità	160.202	0	5	749	562	1.173	356	567	673	583	694	662	712	619	734	637	755	695
Totale servizio del Prestito soci	160.202	0	5	749	562	1.173	356	567	673	583	694	662	712	619	734	637	755	695
Flussi di Cassa ante dividendi	160.202	0	5	749	562	1.173	356	567	673	583	694	662	712	619	734	637	755	695
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
Distribuzione riserve disponibili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale distribuzioni ai soci	-126.006	0	0	-560	-168	-700	-747	-200	-793	0	-835	0	-878	0	-923	0	-969	0
Free cash flow	34.196	0	5	189	394	473	383	367	420	583	141	602	166	619	189	637	213	655
<b>Cassa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>159</b>	<b>593</b>	<b>1.066</b>	<b>671</b>	<b>1.042</b>	<b>973</b>	<b>1.506</b>	<b>1.385</b>	<b>1.967</b>	<b>1.881</b>	<b>2.420</b>	<b>2.233</b>	<b>2.869</b>	<b>3.111</b>
<b>Cassa circolante di progetto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Piano di cassa

Impieghi in COCOP		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Iniziato		lug-27	ago-27	set-27	ott-27	nov-27	dic-27	gen-28	feb-28	mar-28	apr-28	mag-28	giu-28	lug-28	ago-28	set-28	ott-28	nov-28	dic-28	gen-29	feb-29
Fine		lug-36	ago-36	set-36	ott-36	nov-36	dic-36	gen-37	feb-37	mar-37	apr-37	mag-37	giu-37	lug-37	ago-37	set-37	ott-37	nov-37	dic-37	gen-38	feb-38
Rate di calcolo		50%	50%	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	1	1
Miglioramento liquidità		1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409
Gestione Canone circolante		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
Investimenti		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
Costi di gestione 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	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
Totale flussi di cassa del progetto		1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409
Fonti		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
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 OMI/IA		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
Flussi di cassa per investimenti		0	0	0	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
Interessi IVA su NIC IVA versata all'Erario		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interessi su finanziamento OMI/IA		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
Rimborsio 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale flussi di cassa ante gestione fiscale		1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409	1.409
Gestione IRES		-227	-316	-234	-376	-241	-336	-241	-336	-241	-336	-241	-336	-241	-336	-241	-336	-241	-336	-241	-336
IRAP		-40	-57	-41	-58	-42	-59	-43	-60	-44	-61	-45	-62	-46	-63	-47	-64	-48	-65	-49	-66
Flussi di cassa gestione fiscale		-267	-373	-275	-434	-283	-396	-284	-436	-288	-437	-289	-438	-290	-439	-291	-440	-292	-441	-293	-442
Flussi di cassa ante Finanziamento fronte		1.142	1.036	1.134	973	1.126	1.013	1.128	973	1.121	1.019	1.118	1.019	1.119	1.020	1.119	1.020	1.119	1.020	1.119	1.020
Servizio del Debito		-1.142	-1.036	-1.134	-973	-1.126	-1.013	-1.128	-973	-1.121	-1.019	-1.118	-1.019	-1.119	-1.020	-1.119	-1.020	-1.119	-1.020	-1.119	-1.020
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 OMI/IA-Lungo termine		13	11	11	13	11	13	11	13	11	13	11	13	11	13	11	13	11	13	11	13
Altri costi finanziari (commissioni di gestione)		-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Totale servizio debito		-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144
Flussi di Cassa disponibili per le riserve		998	892	1.023	1.117	1.285	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592	1.592
Gestione Riserve		-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
Accantonamento OMI/IA		-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
Interessi attivi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flussi di cassa da gestione liquidità		5	12	11	13	5	0	0	5	5	11	8	3	0	4	2	7	5	10	8	13
Totale servizio del Prestito soci		777	674	1.242	1.349	1.000	1.273	2.173	1.617	1.475	1.564	977	1.165	1.347	1.192	1.377	1.221	1.411	1.250	1.465	1.280
Flusso di Cassa ante dividendi		1.088	1.147	2.504	92	1.152	1.243	3.166	1.616	1.654	3.158	3.090	1.235	2.522	1.879	3.256	2.726	3.122	3.122	3.122	3.122
Costo disponibile per gli azionisti		-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	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		-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0	-1.016	0
Free cash flow		-238	674	-238	-1.349	-22	1.273	206	1.617	-811	-1.416	-809	1.165	-549	1.192	1.377	1.221	-397	1.250	-422	1.280
Cassa		3.073	3.267	1.441	92	70	1.143	1.540	3.146	2.346	919	70	1.135	646	1.179	1.506	2.726	2.310	1.500	3.157	4.437
Cassa antiepisodi di rischio																					



Impost. in (000)	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
Line	gen-47 lug-47 dic-47 50%	gen-48 lug-48 dic-48 50%	gen-49 lug-49 dic-49 50%	gen-50 lug-50 dic-50 50%	gen-51 lug-51 dic-51 50%	gen-52 lug-52 dic-52 50%	gen-53 lug-53 dic-53 50%	gen-54 lug-54 dic-54 50%	gen-55 lug-55 dic-55 50%	gen-56 lug-56 dic-56 50%	gen-57 lug-57 dic-57 50%											
<b>Margine lordo operativo</b>	2.593	2.593	2.645	2.645	2.699	2.699	2.754	2.754	2.809	2.809	2.866	2.866	2.924	2.924	2.983	2.983	3.044	3.044	3.105	3.105	3.168	3.168
<b>Gestione Capitale circolante</b>																						
<b>Totale gestione capitale circolante</b>	0	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	0
Pre 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	0
Manutenzioni straordinarie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale investimenti</b>	0	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>	2.593	2.593	2.645	2.645	2.699	2.699	2.754	2.754	2.809	2.809	2.866	2.866	2.924	2.924	2.983	2.983	3.044	3.044	3.105	3.105	3.168	3.168
<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	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	0
Finanziamento a Breve Termine	0	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	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	0
<b>Gestione IVA</b>																						
IVA corrente (IVA su WC IVA versata all'Esato)	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
Rimborsamento Finanziamento IVA	0	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 gestione IVA</b>	0	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>	2.593	2.593	2.645	2.645	2.699	2.699	2.754	2.754	2.809	2.809	2.866	2.866	2.924	2.924	2.983	2.983	3.044	3.044	3.105	3.105	3.168	3.168
<b>Gestione fiscale</b>																						
IRRS	-458	-649	-468	-685	-481	-681	-1.052	-36	-882	-408	-1.035	-735	-518	-746	-544	-766	-552	-784	-565	-802	-578	-821
IRAP	-79	-112	-81	-115	-83	-118	-5	-5	-280	-123	-89	-126	-93	-129	-93	-132	-95	-135	-97	-138	-99	-141
Flussi di cassa gestione fiscale	-538	-762	-550	-799	-563	-798	-1.049	-40	-1.171	-531	-1.124	-641	-611	-875	-637	-908	-647	-918	-662	-940	-677	-961
<b>Flussi di Cassa ante Finanziamento Ponte</b>	2.055	1.831	2.095	1.856	2.136	1.901	1.705	2.714	1.638	2.279	1.742	2.006	2.318	2.050	2.347	2.096	2.397	2.125	2.443	2.166	2.491	2.207
<b>Flussi di Cassa disponibili per servizio del prestito</b>	2.055	1.831	2.095	1.856	2.136	1.901	1.705	2.714	1.638	2.279	1.742	2.006	2.318	2.050	2.347	2.096	2.397	2.125	2.443	2.166	2.491	2.207
<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	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	0
Rimborsamento 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
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	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	0
<b>Flussi di Cassa disponibili per le finanze</b>	2.055	1.831	2.095	1.856	2.136	1.901	1.705	2.714	1.638	2.279	1.742	2.006	2.318	2.050	2.347	2.096	2.397	2.125	2.443	2.166	2.491	2.207
<b>Gestione RIVER</b>																						
Accantonamento O&M&R	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240
<b>Totale accantonamenti</b>	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240
<b>Interessi attivi</b>																						
Interessi su cassa	42	46	45	51	48	54	52	58	58	67	60	68	63	69	66	72	69	76	72	79	75	83
Flussi di cassa da gestione liquidità	42	46	45	51	48	54	52	58	58	67	60	68	63	69	66	72	69	76	72	79	75	83
<b>Flussi di cassa disponibili per adempiti</b>	1.868	1.650	1.911	1.687	1.954	1.725	1.624	2.542	1.466	2.116	1.573	1.844	2.151	1.889	2.183	1.929	2.226	1.971	2.206	2.015	2.337	2.060
<b>Totale servizio del Prestito soci</b>	0	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>	1.868	1.650	1.911	1.687	1.954	1.725	1.624	2.542	1.466	2.116	1.573	1.844	2.151	1.889	2.183	1.929	2.226	1.971	2.206	2.015	2.337	2.060
<b>Cassa disponibile per gli azionisti</b>	15.570	14.623	16.534	15.530	17.494	16.462	20.086	19.145	20.611	19.378	20.901	19.747	21.898	20.701	22.884	21.649	23.885	22.607	24.893	23.572	25.988	24.541
Dividendi	-2.606	0	-2.681	0	-2.757	0	-3.483	0	-3.399	0	-2.998	0	-3.086	0	-3.164	0	-3.249	0	-3.336	0	-3.425	0
Distribuzione riserve disponibili	0	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	-2.606	0	-2.681	0	-2.757	0	-3.483	0	-3.399	0	-2.998	0	-3.086	0	-3.164	0	-3.249	0	-3.336	0	-3.425	0
<b>Free cash flow</b>	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240	-240
<b>Cassa</b>	15.973	14.623	15.833	14.737	16.462	16.604	19.145	17.112	19.328	17.904	19.747	18.812	20.701	19.720	21.669	20.636	22.607	21.557	22.572	21.527	22.483	24.541
<b>Cassa minima di garanzia</b>																						



