

AZIENDA ASL VITERBO

Via Enrico Fermi, 15 – VITERBO

*CONTRATTO DI DISPONIBILITA' EX ART. 188 D. LGS 50/2016 PER PROGETTAZIONE
DEFINITIVA ED ESECUTIVA, PER LA REALIZZAZIONE, FINANZIAMENTO E
MANUTENZIONE PLURIENNALE DI N. 1 EDIFICIO DESTINATO ALLA NUOVA
CITTADELLA DELLA SALUTE AD USO UFFICI/AMBULATORI SITO NEL COMUNE DI
VETRALLA*

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

INDICE

1	PREMESSA.....	4
2	DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO	5
3	OGGETTO DEL CONTRATTO.....	6
4	QUADRO ECONOMICO	8
5	IPOSTESI DI BASE PER IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.....	9
6	CRITERI DI VALUTAZIONE	13
7	ANALISI COSTI-BENEFICI	16
8	CONCLUSIONI	18
	APPENDICE A: MATRICE DEI RISCHI.....	20
	APPENDICE A1: PROSPETTI ECONOMICO-FINANZIARI.....	24

1 PREMESSA

L'Azienda ASL di Viterbo intende far realizzare nel comune di Vetralla un nuovo Edificio destinato all'erogazione di servizi sanitari e attività amministrative, perché le attuali sedi sono non più adeguate alle nuove esigenze gestionali e sanitarie.

L'Edificio deve garantire un comfort e un'efficienza adeguati ai nuovi standard sanitari e un corretto inserimento dell'immobile nel contesto urbano.

A causa della difficoltà di reperire nel comune di Vetralla un edificio rispondente alle specifiche esigenze, l'Azienda intende avvalersi di un Contratto di Disponibilità, così come previsto dall'art. 188 del D. Lgs. n. 50 del 2016.

Non disponendo l'Azienda dell'area su cui edificare il nuovo edificio, nel contratto di disponibilità è ricompresa, oltre la costruzione dell'edificio, anche la disponibilità dell'area.

Il Contratto di Disponibilità prevede la costruzione a carico di un operatore privato del complesso edilizio e un contratto di affitto poliennale, nella forma della locazione a fini di vendita (*rent to buy*), fino all'eventuale trasferimento di proprietà dell'immobile.

In questa forma di vendita, i canoni periodici sono costituiti da due quote, una riferita al godimento dell'immobile e alla sua manutenzione, sostanzialmente assimilabile a un canone di locazione, l'altra riferita all'acquisto, intesa come anticipazione sul prezzo finale, cosicché, al termine del periodo contrattuale, una volta completato il pagamento integrale del corrispettivo di vendita, coperto totalmente o in parte dalle anticipazioni periodiche, il cessionario può acquisire la proprietà dell'immobile.

L'Azienda intende quindi pubblicare un bando per *“Contratto di disponibilità ex art. 188 del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 “Codice dei Contratti” e s.m.i. per progettazione definitiva ed esecutiva, realizzazione, finanziamento e manutenzione pluriennale di n. 1 edificio destinato alla Nuova cittadella della Salute a uso uffici/ambulatori sito nel Comune di Vetralla (VT) da mettere a disposizione dell'ASL di Viterbo per un periodo di anni 18 (diciotto) dalla presa in consegna dell'immobile, con trasferimento automatico della proprietà alla stessa ASL di Viterbo alla scadenza del periodo contrattuale”*.

Oggetto del presente documento è l'analisi economico finanziaria del progetto.

Il piano economico finanziario sviluppato nel presente documento, con riferimento alle ipotesi e ai dati illustrati nel seguito, ha lo scopo di valutare le concrete potenzialità dell'operazione in termini di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria, al fine di accertare se esistono le condizioni per attrarre capitali privati nell'operazione.

2 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Il nuovo edificio, meglio descritto nel Capitolato Speciale Prestazionale, dovrà avere una superficie non inferiore a 1600 mq netti e sarà strutturato per consentire l'insediamento di differenti tipi di spazio suddivisi per aree omogenee con caratteristiche ed esigenze diverse (un'area pubblica relativa all'ingresso e agli spazi di accoglienza con il pubblico, un'area adibita alle cure primarie e un'area funzionale dedicata al personale).

1. AREAPUBBLICA (Sportello CUP, ADI, PUA)

L'area pubblica, da realizzare in spazi contigui tra di loro, che deve essere ubicata in prossimità dell'ingresso dell'edificio, sì da essere facilmente accessibile da parte dell'utenza, comprenderà:

- zona adibita ad uso "ADI" composta da n. 5 stanze, n.1 deposito presidi e farmaci, + n.1 stanza per il medico, + n.1 stanza assistente sociale + n.1 stanza fisioterapista - utilizzata da n. 11 dipendenti;
- zona adibita ad uso "PUA:" n. 2 stanze;
- n. 1 stanza da utilizzare come sportello CUP (n.2 postazioni + n.1 postazione scelta e revoca/sportello polifunzionale);
- zona adibita ad uso "Centralino" per n. 1 stanze, utilizzate da n. 2 dipendenti;

2.AREA ASSISTENZA PRIMARIA

L'area assistenza primariacomprenderà:

- zona adibita ad uso "Cure primarie" (n. 1 stanza coordinatrice, n. 1 stanza infermieri, n.7 ambulatori, n.1 estero, n.1 segreteria, n.1 protesica, n. 1 dializzati, n. 1 medico distretto, n.1 medico cure primarie, n.1 medicina servizi aperto al pubblico e sala d'aspetto) - utilizzate da n. 20 dipendenti (+ specialisti ambulatoriali);
- zona adibita a "Centro prelievi" n.2 stanze da utilizzare come centro prelievi (accettazione e stanza prelievi);
- zona adibita a "CONSULTORIO", in area debitamente separata dai locali adibiti alle vaccinazioni pediatriche(n.4stanze per ginecologo, ostetrica, ecografia, assistente sociale);
- zona adibita ad uso "Disabile adulto" per n1 stanza - utilizzata da n. 1 dipendente;
- zona adibita ad uso "Medicina Legale" per n. 2 stanze - utilizzate da n. 2 dipendenti;
- zona adibita ad uso "Invalidi Civili" per n. 3 stanze (segreteria, stanza medici, stanza per le commissioni) - utilizzate da n. 4 dipendenti;
- zona adibita ad uso "Farmacia" per n. 2 stanze + deposito - utilizzate da n. 3 dipendenti;

- zona adibita ad uso “Guardia medica” per n. 2 stanze (una con bagno dedicato), utilizzate da n. 1 dipendente;
- zona adibita a “VACCINAZIONI PEDIATRICHE “4stanze per vaccinazioni , stanza infermiere e stanza del pediatra, stanza deposito vaccini e materiali + sala d'attesa;
- zona adibita a “VACCINAZIONI ADULTO” n.3 stanze;
- zona adibita ad uso “Veterinari” per n. 5 stanze utilizzate da n. 8 dipendenti;
- zona adibita ad uso “ Centro di Salute Mentale” con ingresso indipendente per n° 4 stanze;
- zona adibita ad uso “Neuropsichiatria infantile” composta da n. 7stanze (1 stanza medico +1 stanza psicologo+ 1 stanza assistente sociale+ 1 stanza logopedista+ 1 stanza dei tirocinanti + 1 palestra e 1 bagno dedicato per utenti.

3. AREA GESTIONALE E FUNZIONALE

L'area gestionale e funzionale comprenderà:

- n. 2 spogliatoi divisi per uomini e donne (due moduli da n. 30 persone);
- archivi per ogni servizio;
- almeno n. 4 blocchi di servizi igienici, (composto ognuno da bagno uomini, bagno donne e un bagno in regola con la normativa per il superamento delle barriere architettoniche) da utilizzare per il pubblico e il personale dipendente;
- spazio/locali per deposito di materiale pulito e materiale sporco separati tra di loro.

E' prevista, inoltre, la possibilità da parte dell'affidatario di attivare un'attività commerciale (Bar) all'interno della struttura o all'interno del lotto, che l'affidatario può gestire direttamente o indirettamente per tutta la durata contrattuale, avente una superficie complessiva non superiore a 70 m² netti.

3 OGGETTO DEL CONTRATTO

Le opere oggetto dell'appalto, meglio descritte nell'allegato Capitolato descrittivo e prestazionale, comprendono tutte le attività necessarie alla realizzazione dell'opera e alla finalizzazione del Contratto di disponibilità, assicurandone la piena disponibilità e fruibilità nel tempo per l'Azienda

nel corso dell'intera durata contrattuale e comunque fino al definitivo trasferimento della stessa all'Azienda. In particolare, sono compresi nell'appalto tutte le seguenti attività e gli oneri economici relativi, nessuno escluso:

- il finanziamento dell'opera, che potrà essere sostenuto autonomamente dall'Aggiudicatario, oppure attraverso il ricorso al mercato Bancario e/o Finanziario;
- l'acquisizione dell'area edificabile su cui sorgerà l'edificio;
- il piano economico e finanziario presentato in sede d'offerta sulla base del Capitolato Prestazionale, su cui si è basata la Progettazione Definitiva;
- le indagini geologiche e geotecniche e le relative relazioni;
- la progettazione definitiva;
- la progettazione esecutiva;
- il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, con la valutazione analitica dei costi relativi alla sicurezza;
- il piano di manutenzione dell'opera;
- tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare l'opera completamente compiuta, secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal progetto esecutivo dell'opera e relativi allegati;
- la direzione lavori e la progettazione di eventuali varianti in corso d'opera con tutti i relativi oneri economici;
- il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione;
- gli oneri di sicurezza;
- tutte le spese tecniche per progettazione, direzione lavori, contabilità, assistenza al collaudo, coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- le certificazioni dei materiali e degli impianti e i costi delle prove relative;
- tutti i costi di approvazione e verifica degli elaborati progettuali;
- i costi per i collaudi statico, tecnico, impiantistico e amministrativo, che saranno comunque effettuati da soggetti incaricati dell'Azienda ASL Viterbo;
- la certificazione energetica dell'edificio;
- tutti i costi relativi alle opere di urbanizzazione;
- tutti i costi relativi all'allacciamento ai pubblici servizi;

- tutte le spese per imposte e attività tecnico-amministrative: accatastamento, imposte catastali, imposte di registro ecc.;
- gli oneri e le attività connessi all'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, nulla osta e certificazioni delle competenti autorità per la costruzione e manutenzione del plesso;
- la messa a disposizione dell'ASL di Viterbo dell'immobile e la costante fruibilità dell'immobile, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto medesimo, per tutta la durata del contratto;
- la perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, a partire dalla data di presa in carico dell'immobile e per tutta la durata del contratto, compresa la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti, nonché l'adeguamento tecnico conseguente a sopravvenute modifiche di norme o provvedimenti cogenti;
- tutte le spese amministrative per la gestione del contratto;
- le spese assicurative relative all'immobile fino al trasferimento di proprietà all'ASL di Viterbo.

Le caratteristiche dell'area edificabile e dell'edificio da realizzare devono essere rispondenti a quanto prescritto nel Capitolato descrittivo e prestazionale e comunque essere aderenti a quelle previste in sede d'offerta.

Trattandosi di opera destinata a essere trasferita a un'Azienda pubblica, i contenuti degli elaborati progettuali dovranno essere conformi a quelli previsti dalla vigente legislazione sui lavori pubblici.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 180 del D. Lgs. 50/2016, le contropartite economiche per l'affidatario sono costituite, oltre che dal canone annuo versato dall'Azienda, anche dall'introito diretto derivante, per tutta la durata contrattuale (18 anni), dalla gestione del servizio commerciale di bar/ristoro diretto all'utenza esterna.

4 QUADRO ECONOMICO

Il quadro economico dell'intervento è quello riportato nella tabella seguente:

Edificio da realizzare ad uso Uffici/Ambulatori presso il comune di Vetralla(VT)**QUADRO ECONOMICO GENERALE**

		Quadroeconomico di progetto
A) Lavori		
a1	importolavori	€ 1.920.000,00
a2	oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 38.400,00
a3	opere di urbanizzazione	€ 211.200,00
a4	acquistoterreno	€ 230.400,00
	Totale A)	2.400.000,00
B) Attivitàtecnicoprofessionali		
b1	allacciamentiaipubbliciservizi	€ 19.200,00
C) Spesetecniche		
c1	Progettazioni e Coordinamento Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Validazione Progetto, Direzione Lavori, Collaudo, CertificazioneEnergetica (comprensivo di CNPA)	€ 192.000,00
	SPESA TOTALE PER REALIZZAZIONE IMMOBILE	€ 2.611.200,00
	ivasu A) 10%	€ 240.000,00
	ivasu (B+C) 22%	€ 46.464,00
	SPESA COMPLESSIVA	€ 2.897.664,00

Nel quadro economico sono state assunte aliquote IVA uguali al 10% sui lavori e al 22% sulle voci rimanenti.

5 IPOTESI DI BASE PER IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

La stesura del piano economico-finanziario è basato sulle ipotesi qui di seguito riassunte:

1. tempo necessario alla realizzazione dell'opera: due anni, comprensivi dell'acquisizione dell'area, delle fasi di progettazione, della realizzazione e di tutte le certificazioni e autorizzazioni necessarie per la consegna e l'effettiva presa in carico dell'immobile da parte dell'Azienda;
2. durata complessiva del contratto: 20 anni, dei quali 18 di effettiva disponibilità dell'immobile per l'Azienda, con trasferimento di proprietà al termine di detto periodo;
3. Flusso delle uscite nel corso dei primi due anni per l'investimento in accordo con quanto riportato nella Tabella 1;

Tabella 1 – Flusso delle uscite nel corso dei primi due anni (Spese per l'investimento)

anni	Acquisto terreno	Fondazioni	Strutture	Opere edili e finiture	impianti condizionamento, elettrico, idraulico, antincendio, fognario	Opere di urbanizzazione	Allacciamenti ai pubblici servizi (1)
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1	€ 230 400.00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 211 200.00	€ -
2	€ -	€ 156 672.00	€ 430 848.00	€ 881 280.00	€ 489 600.00	€ -	€ 19 200.00
TOTALE	€ 230 400.00	€ 156 672.00	€ 430 848.00	€ 881 280.00	€ 489 600.00	€ 211 200.00	€ 19 200.00
anni	Spese tecniche(1)	Altre spese(1)	Totale (al netto di IVA)	IVA (10%)	IVA (22%)	IVA	Totale (IVA inclusa)
0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1	€ 96 000.00	€ -	€ 537 600.00	€ 44 160.00	€ 21 120.00	€ 65 280.00	€ 602 880.00
2	€ 96 000.00	€ -	€ 2 073 600.00	€ 195 840.00	€ 25 344.00	€ 221 184.00	€ 2 294 784.00
TOTALE	€ 192 000.00	€ -	€ 2 611 200.00	€ 240 000.00	€ 46 464.00	€ 286 464.00	€ 2 897 664.00

4. Struttura dell'investimento, in analogia con quanto prevedibile per investimenti analoghi, costituita per il 40% da capitale proprio dell'investitore (€ 1160 000.00) e per il restante 60% (€ 1740 000.00) da finanziamento reperito sul mercato, costituito da un mutuo decennale a tasso costante pari al 4% annuo, in linea con l'attuale situazione del mercato (Eurirs 20 anni intorno a 1,47% e spread di circa 2,5 punti), acceso nel corso del secondo anno e restituito con rate semestrali costanti posticipate di € 212 825,38, secondo un piano d'ammortamento "alla francese" (vedi Tabella 2);

Edificio da realizzare ad uso ufficio-arr					
Calcolo dell'ammo					
	2	3	4	5	
€	-150.501,80 €	-156.582,07 €	-162.907,99 €	-169.489,47 €	-
€	-62.323,58 €	-56.243,31 €	-49.917,39 €	-43.335,91 €	-
€	-212.825,38 €	-212.825,38 €	-212.825,38 €	-212.825,38 €	-
		1			
€	1.595.342,37 €	1.444.840,57 €	1.288.258,49 €	1.125.350,50 €	9

Tabella 2 – Piano d'ammortamento del finanziamento (rate semestrali costanti posticipate)

5. L'aliquota IRES è stata assunta uguale al 24%, in coerenza con quella attualmente vigente;
6. L'aliquota IRAP è stata assunta uguale al 4,82%, in coerenza con quella attualmente vigente nella Regione Lazio;
7. Per quanto riguarda le spese a carico dell'affidatario nel corso del contratto per manutenzione ordinaria, assicurazioni e spese d'amministrazione, esse sono state ipotizzate così quantificabili:
 - € 7000,00 all'anno in media per manutenzione ordinaria, da indicizzare secondo il tasso d'inflazione;
 - € 2000,00 all'anno, da indicizzare secondo il tasso d'inflazione, per assicurazioni relative al fabbricato;
 - € 1000,00 all'anno, da indicizzare secondo il tasso d'inflazione, per spese generali relative al contratto;
8. Tasso d'inflazione del 2% annuo
9. Per quanto attiene alla manutenzione straordinaria, i cui costi sono a carico dell'affidatario, sono stati ipotizzati due interventi: il primo intervento è ipotizzato effettuato al termine dell'undicesimo anno del contratto (tredicesimo dall'inizio dell'operazione), il secondo al termine del periodo contrattuale, prima del definitivo trasferimento della proprietà all'Azienda.

In considerazione del fatto che l'immobile, essendo di nuova realizzazione, nei primi anni di vita non necessiterà di interventi particolari, l'esecuzione del primo intervento di

manutenzione straordinaria non è stata prevista allo scadere del 50% del periodo contrattuale di disponibilità, e cioè al termine del nono anno, come potrebbe sembrare naturale, ma è stata posticipata di due anni.

L'esecuzione del secondo intervento di manutenzione straordinaria è stata, invece, naturalmente prevista al termine del periodo contrattuale, coerentemente con la logica che vuole che questo intervento sia teso a riportare l'immobile in una condizione ottimale, tale da essere accettata dall'Azienda.

Si è ovviamente ipotizzato che le somme necessarie per l'esecuzione dei predetti interventi di manutenzione straordinaria siano accantonate dall'affidatario annualmente, in ragione di € 10000,00 per anno: in tal modo le somme accumulate saranno complessivamente € 180000,00, di cui € 110000,00 per il primo intervento e € 70000,00 per il secondo.

10. Per quanto attiene ai ricavi, l'affidatario potrà fare affidamento, una volta che l'edificio sia realizzato, accettato e preso in carico dall'Azienda, su due fonti d'introito:

- la prima fonte d'introito è costituita dal canone annuale corrisposto dall'Azienda, che è di € 245 000,00 a base d'asta;
- la seconda è costituita dal ricavato della gestione diretta o della concessione del servizio bar/ristoro e del locale ad esso destinato, che è stato stimato, in coerenza con la tipologia dell'immobile e la sua localizzazione, in € 30000,00 all'anno.

Il canone che l'Azienda verserà, che, come già detto, è di € 245000,00 all'anno a base d'asta, è costituito da due aliquote: una, che è il 20% del totale e corrisponde quindi a € 49000,00 all'anno, remunera il godimento e il possesso del bene, l'altra, che è il rimanente 80% e corrisponde quindi a € 196 000,00 all'anno, costituisce anticipazione (la diciottesima parte) del corrispettivo di vendita, cosicché alla scadenza del periodo contrattuale l'intero corrispettivo di vendita risulterà versato.

11. In accordo col bando di gara, è stato considerato che il canone annuo sia corrisposto dall'Azienda all'affidatario in rate semestrali costanti posticipate, e che non sia soggetto ad adeguamento secondo l'indice ISTAT FOI;

12. Il ricavo annuo che all'affidatario proviene dalla gestione diretta o della concessione del servizio bar/ristoro e del locale ad esso destinato è stato anch'esso considerato costante nel tempo;

13. In accordo con le aliquote vigenti, l'IVA sui canoni è stata fissata al 22%;

14. L'IVA a credito è stata considerata recuperata in due annualità, al termine del periodo di costruzione.

6 CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella stesura del piano economico finanziario, per valutare l'attrattività economica dell'investimento, o in altri termini la sua capacità di assicurare una congrua remunerazione del capitale "di rischio", si è fatto riferimento ai flussi di cassa generati dall'operazione, attualizzati in funzione del rischio atteso.

Come noto, gli indicatori che vengono maggiormente utilizzati sono il VAN (Valore Attuale Netto) e il TIR (Tasso Interno di Rendimento).

Il valore netto dei flussi di cassa operativi (VAN) individua i ritorni economici dell'investimento, attualizzati al momento in cui viene effettuata la valutazione. Analiticamente, è rappresentato dalla somma algebrica dei flussi di cassa generati nell'intervallo di tempo considerato, attualizzato mediante un opportuno tasso di rendimento di riferimento, che rappresenta il tasso di rendimento di investimenti analoghi. Un investimento è remunerativo rispetto ad analoghi investimenti quando il VAN è positivo.

Poiché, a parità di altre condizioni, il VAN decresce all'aumentare del tasso di rendimento di riferimento, la scelta di quest'ultimo influenza direttamente il risultato.

A tal proposito, spesso si fa riferimento al costo medio ponderato del capitale WACC (Weighted Average Cost of Capital), che viene calcolato come media pesata del tasso del debito e del costo del capitale proprio

$$WACC = k_d \frac{D}{D + C} + k_c \frac{C}{D + C}$$

dove k_d è il tasso del debito che, come già detto, è stato assunto prudenzialmente uguale al 4%;

k_c è il costo del capitale proprio tasso del debito che può essere espresso come:

$$k_c = r_f + \beta(r_m - r_f) + \alpha$$

essendo r_f il tasso di riferimento per investimenti a basso rischio, $(r_m - r_f)$ un coefficiente premiale per il rischio di mercato, moltiplicato per un fattore di sensitività β , che può essere assunto pari a 0,3, più un coefficiente aggiuntivo premiale per il rischio specifico, che nella fattispecie può essere assunto uguale al 2%.

Il tasso r_f è stato considerato uguale al tasso di rendimento netto dei BTP poliennali: per i BTP a 20 anni il MEF fornisce un tasso di interesse lordo del 2,73%, corrispondente ad un tasso netto di 2,40% circa, mentre per r_m si può adottare un valore di 5,00% circa, cosicché $k_c = 5.48\%$ e, in definitiva, con la struttura ipotizzata, si ha $WACC = 4,59\%$.

In altri casi si fa riferimento al WACC con componente fiscale, al netto delle imposte:

$$WACC = k_d(1 - t) \frac{D}{D + C} + k_c \frac{C}{D + C}$$

in cui t rappresenta l'aliquota di tassazione marginale (nella fattispecie 24%); nel caso specifico risulta $WACC = 4,02\%$.

A parere dello scrivente, tuttavia, in considerazione del fatto che alcuni parametri che governano le scelte individuali degli imprenditori interessati possono essere estremamente soggettive, è opportuno far riferimento, piuttosto che ad un valore prefissato del $WACC$, ad un'analisi di sensitività che indichi come il VAN del progetto vari al variare del tasso e quale sia il tasso interno di riferimento (TIR) del progetto, cioè il tasso per il quale il VAN è nullo.

Considerando i prospetti riportati in Appendice A1 per l'intera durata del progetto:

- Tabella A1.1 – Prospetto dei costi e dei ricavi;
- Tabella A1.2 – Prospetto del conto economico;
- Tabella A1.3-Stato patrimoniale;
- Tabella A1.4 – Prospetto dei flussi di cassa al lordo delle imposte e delle tasse;
- Tabella A1.5 – Prospetto dei flussi di cassa al netto delle imposte e delle tasse;

sono stati determinati i VAN al lordo delle imposte e delle tasse e al netto delle stesse, per tassi di riferimento variabili da 0 a 10% (vedi tabella 3).

Tabella 3 – VAN del progetto in funzione del tasso di riferimento.

VAN

i	al lordo delle imposte	al netto delle imposte
0	2 031 383.96 €	1 601 536.66 €
1%	1 597 415.15 €	1 215 849.69 €
2%	1 220 392.77 €	880 558.75 €
3%	891 895.55 €	588 239.66 €
4%	604 871.52 €	332 672.54 €
5%	353 398.51 €	108 631.44 €
6%	132 489.10 €	-88 286.88 €
7%	-62 068.63 €	-261 802.96 €
8%	-233 841.55 €	-415 069.18 €
9%	-385 858.46 €	-550 763.92 €
10%	-520 698.30 €	-671 169.00 €

I VAN così determinati sono stati poi rappresentati graficamente nei diagrammi delle figure 1 e 2, relative al caso al lordo e al netto di imposte, rispettivamente.

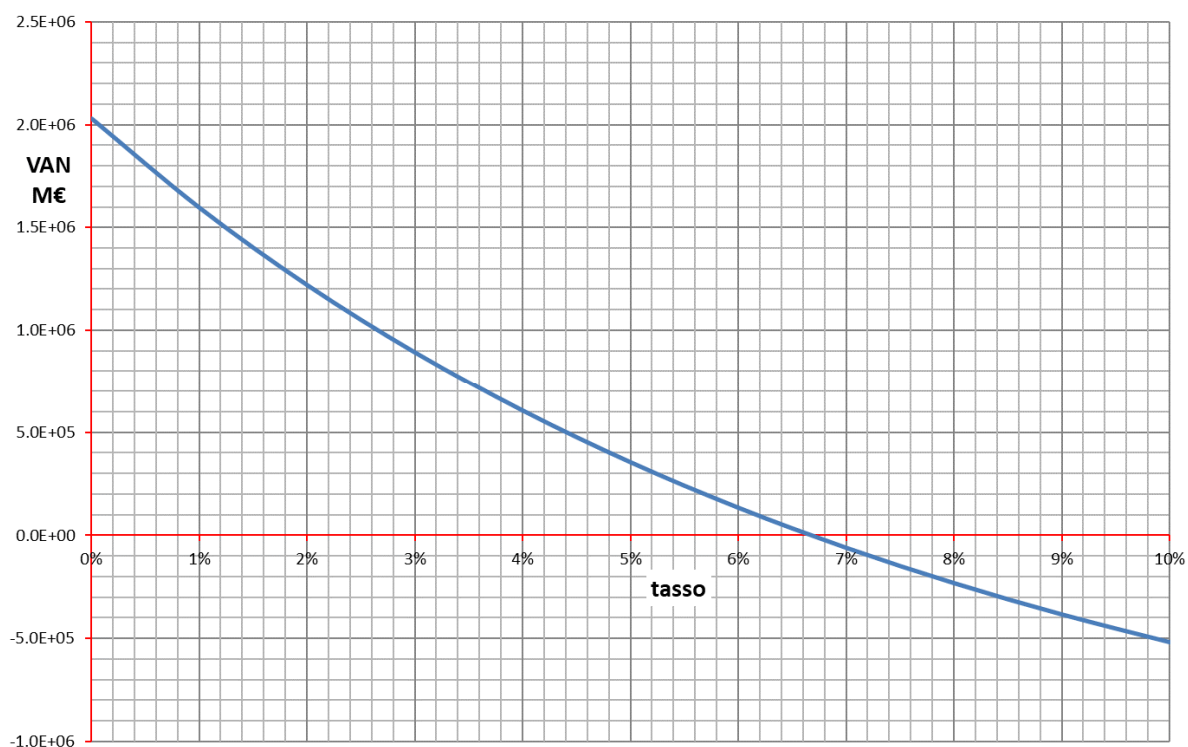


Fig. 1 – Diagrammi VAN-tasso al lordo delle imposte e delle tasse

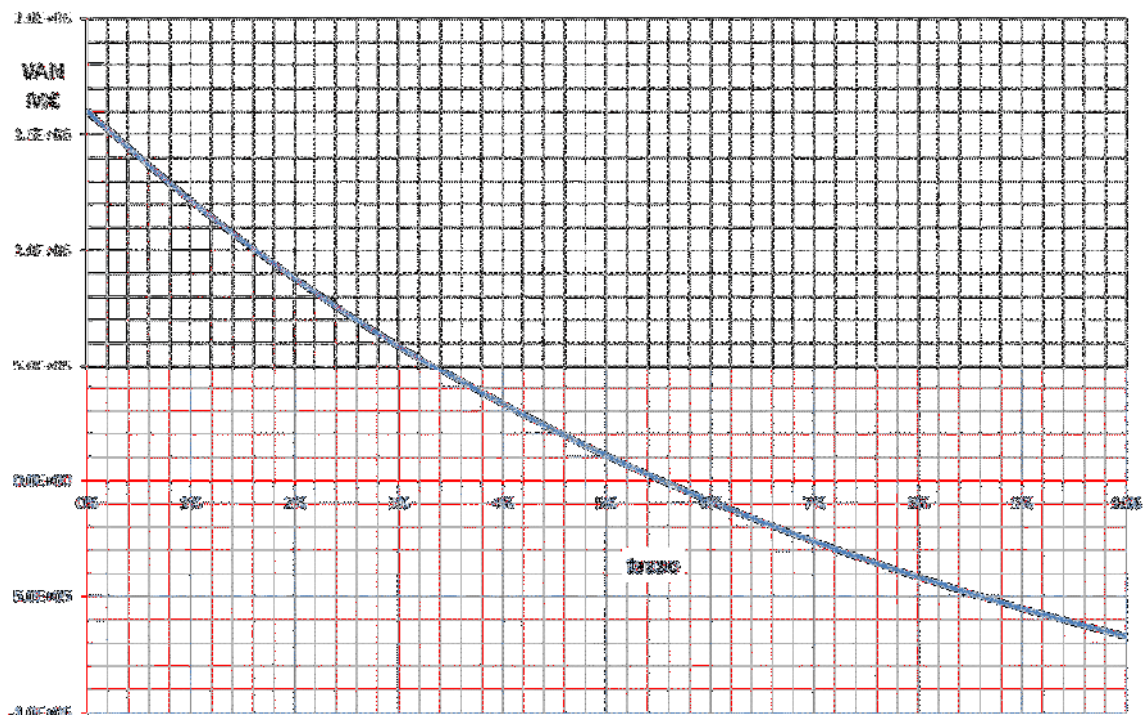


Fig. 2 – Diagrammi VAN-tassoal netto delle imposte e delle tasse

Dai diagrammi emerge chiaramente come il tasso interno di rendimento, che è uguale a circa il 6,6% al lordo di imposte e tasse e a circa il 5,5% al netto di imposte e tasse, sia estremamente soddisfacente.

Per quanto attiene al tempo di ritorno dell'investimento esso è di circa 12 anni al lordo di imposte e tasse e di circa 13 anni al netto delle stesse.

Per quanto riguarda gli indici di "bancabilità" dello schema ipotizzato per il finanziamento:

- il DSCR (Debt Service Cover Ratio) risulta sempre maggiore dell'unità, infatti il flusso di cassa al netto delle imposte e delle tasse è sempre maggiore della rata di mutuo;
- il LLCR (Loan Life Cover Ratio), cautelativamente valutato in assenza di riserva di cassa, (vedi Tabella A1.6) è anch'esso sempre superiore all'unità: più precisamente LLCR è maggiore di 1.145 per tassi del 5% o minori e comunque sempre maggiore di 1.098 per tassi del 6 o del 7%.

7 ANALISI COSTI-BENEFICI

Allo scopo di valutare se l'operazione complessiva sia effettivamente conveniente per l'Azienda, si è ritenuto opportuno effettuare anche un'apposita analisi costi-benefici, a partire dai dati concreti relativi alla specifica situazione.

Preliminarmente occorre osservare che l'Azienda ha necessità di disporre di un edificio idoneo ad accogliere uffici e ambulatori nel comune di Vetralla, per soddisfare le esigenze di un bacino d'utenza di circa 63000 persone.

Attualmente, l'Azienda dispone di un immobile in locazione di circa 1200 m², per il quale paga un canone di locazione di circa € 40 000,00 all'anno, corrispondenti a € 2,81/m² mensili, oltre alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ricomprese nell'appalto della Regione Lazio per il multiservizio tecnologico e la fornitura di vettori energetici per gli immobili in proprietà o disponibilità dell'ASL. La quota della tariffa del predetto multiservizio relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria può essere valutata pari a circa € 10-11 €/m³, corrispondenti a circa 35,6 €/m², cosicché la spesa che l'Azienda sostiene per la manutenzione del predetto immobile è circa € 43 000,00.

Poiché il predetto immobile non è più idoneo a svolgere la sua funzione, da un lato perché ormai troppo vetusto, dall'altro perché insufficiente in termini dimensionali, l'Azienda ha la necessità di reperire nel comune di Vetralla un edificio con caratteristiche tipologiche adeguate, avente superficie netta non inferiore a 1600 m².

I costi che l'Azienda dovrebbe sostenere per la piena fruibilità di un immobile di 1600 m² possono essere quantificati in € 190 000,00 all'anno, dei quali € 133 000,00 circa per canone di locazione e € 57 000,00 per manutenzione ordinaria e straordinaria nell'ambito dell'appalto del multiservizio tecnologico. I costi sopra indicati sono stati determinati come segue:

- Canone di locazione: trattandosi di nuovo contratto, occorre far riferimento ai prezzi di mercato. Una stima ad hoc effettuata dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale del Lazio per l'ASL di Viterbo, prot. n. 2017/3895/DR-ST-LZ1 del 5 ottobre 2017, trasmessa con lettera prot. n. 2017/4161/DR-ST-LZ1 dell'11 ottobre 2017, in riferimento alla richiesta della Direzione Generale dell'ASL di Viterbo Nota prot. 3317 del 16 gennaio 2017 e alla successiva corrispondenza intercorsa tra l'Agenzia e l'Azienda, stima che per un immobile ad uso uffici-ambulatori nel comune di Vetralla sia congruo un canone mensile di € 6,91/m²

mensili, da cui si ricava un canone mensile di € 6,91x1600=€ 11056,00 e un canone annuo di € 132 672,00;

- Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria se l'immobile fosse gestito nell'ambito dell'appalto multiservizio: € 35,6x1600=€ 56 960,00.

Occorre, poi, considerare che il costo indicato non è fisso, perché il canone di locazione è soggetto ad adeguamento secondo l'indice ISTAR-FOI e i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono soggetti a revisione prezzi.

A parere dello scrivente, il confronto tra i costi sopradetti e il canone annuo a base d'asta per il contratto di disponibilità (€ 245 000,00 all'anno) dimostra inequivocabilmente che il contratto di disponibilità è estremamente vantaggioso per l'Azienda, perché:

1. Il costo complessivo che l'Azienda dovrebbe sostenere per la semplice locazione, € 190000,00 all'anno, non è molto diverso dal canone a base d'asta del contratto di disponibilità, col quale ultimo, però, l'Azienda acquista la proprietà dell'immobile.
2. Il canone a base d'asta è soggetto a ribasso, per cui è lecito attendersi che, in fase d'offerta, esso si avvicini ulteriormente ai costi della locazione classica. Al contrario, poiché l'effettiva disponibilità sul mercato di edifici esistenti idonei a svolgere le funzioni richieste è sicuramente limitata, le possibilità di ottenere ribassi tangibili sul canone di locazione appaiono molto più limitate.
3. L'immobile è realizzato "su misura", in base alle effettive esigenze dell'Azienda;
4. L'Azienda è in grado di controllare tutto il processo progettuale ed esecutivo e ha comunque la possibilità, in caso di difformità accertate e in funzione della loro gravità, di accettare l'opera con congrue riduzioni di canone, o addirittura di non accettarla affatto.
5. Il rischio di dover effettuare interventi non previsti, a causa di intervenute modifiche normative o regolamentari cogenti, è trasferito interamente all'affidatario.

8 CONCLUSIONI

L'operazione così come sopra descritta appare ben sostenibile dal punto di vista economico finanziario per l'affidatario.

Per quanto riguarda l'Azienda, tenuto conto dell'analisi costi-benefici appena descritta e dell'azzeramento del rischio di costruzione e del rischio dovuto a modifiche normative o regolamentari cogenti, il canone complessivo a base d'asta appare ragionevole. Infatti, se si procedesse con un appalto ordinario, l'accensione di un mutuo ventennale al tasso del 4% annuo a rata semestrali costanti posticipate comporterebbe, per il finanziamento dell'intera opera, IVA compresa, un impegno finanziario di circa € 212023,34 all'anno, per un importo complessivo, a moneta costante, di € 4 240466,74 oltre all'impegno per manutenzione ordinaria, straordinaria, assicurazione e spese, per un importo complessivo, IVA compresa, di € 480 842,00 cosicché l'impegno complessivo risulterebbe di € 4 721309,74, di cui € 350176,91 per IVA, per un importo complessivo di € 4 371632,83, IVA esclusa; l'importo complessivo dei canoni a moneta costante è di € 4 410 000,00, IVA esclusa, ma deve essere considerato che il versamento comincia solo dal terzo anno, e che, ipotizzando un tasso d'inflazione del 2% annuo, l'importo attualizzato è di € 4 238753,83 oltre IVA, che, IVA inclusa, diviene € 5 171280,00 circa. Il differente impegno deriva quindi sostanzialmente ed esclusivamente dal diverso regime IVA dei costi di costruzione e dei canoni, essendo stata esclusa, per i motivi richiamati in precedenza, l'opzione per il regime di esenzione. Questa considerazione è, a parere dello scrivente, particolarmente rilevante, perché nel caso specifico l'IVA appare, dal punto di vista erariale, come una partita di giro.

In definitiva, nello schema delineato, l'eventuale ricavo per la gestione del bar ristoro remunera il rischio di costruzione e il rischio di modifiche normative o regolamentari cogenti.

In conclusione, a parere dello scrivente, gli importi a base d'asta appaiono coerenti con i rischi attesi sia per l'affidatario, sia per l'Azienda, esplicitati nella Matrice dei rischi di cui all'appendice A e appaiono tali da garantire una partecipazione ampia e tali da generare ragionevoli attese di tangibili ribassi in fase di gara.

APPENDICE A: MATRICE DEI RISCHI

Tabella A – Matrice dei rischi

Tipo di rischio	Probabilità del verificarsi del rischio (valori percentuali o valori qualitativi: ad es. nulla, minima, bassa, media, alta)	Maggioricosti (variazioni percentuali /valori in euro) e/o ritardi associati al verificarsi del rischio (giorni/mesi, etc.)	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico (SI/NO)	Rischio a carico del privato (SI/NO)	Articolo contratto che identifica il rischio
rischio di progettazione	bassa	max ritardo 100 giorni	Penali per ritardo	NO	SI	art. 9 del contratto; art. 2.1.1 CSA
rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto	bassa		Facoltà da parte del Concedente di non autorizzare varianti, controllo in corso d'opera, collaudo	NO	SI	art. 6 del contratto; art.1.6 CSA
rischio di aumentodel costo deifattori produttivi odi inadeguatezza o indisponibilità diquelli previsti nelprogetto	bassa		Verifica del progetto; controllo in corso d'esecuzione; collaudo	NO	SI	art. 12 del contratto
rischio di erratavalutazione deicosti e tempi dicostruzione	bassa		Verifica del progetto; Garanzie	NO	SI	art. 6 e art. 12 del contratto

rischio di inadempimenticontrattualidi fornitori esubappaltatori	media		Garanzie	NO	SI	art. 6 e art. 12 del contratto
rischio di inaffidabilitàe inadeguatezza della tecnologia utilizzata	minima		Capitolato SpVerifica del progetto; controllo in corso d'esecuzione; collaudo	SI	SI	art. 12 del contratto; art. 7.3 e Cap. 8 del Capitolato descrittivo e prestazionale
rischio di contrazione delladomanda dimercato	nullo					
rischio di contrazione della domanda specifica	nullo					
rischio di manutenzionestraordinaria	media			NO	SI	art.10 del contratto
rischio di performance	media		Penali	SI	SI	art. 9 e art. 11 del contratto;
rischio di indisponibilitàtotaleo parziale dellastruttura da metterea disposizionee/o dei servizi daerogare	bassa		Penali	SI	SI	art. 9; art. 11, art. 12 e art. 13 del contratto
rischio di commissionamento	basso		Cauzione	NO	SI	art. 12 del Contratto art. 2.1.1 CSA

Rischio amministrativo	basso		Cauzione	NO	SI	art. 12 del Contratto art. 2.1.1 CSA
rischio propri	nullo					
rischio indisponibilità dell'area	basso		Cauzione	NO	SI	Art. 3 del contratto
rischio ambientale/o archeologico	basso		Cauzione	NO	SI	art. 9; art. 12 e art. 13 del contratto
rischio normativo politico-regolamentare	basso					
rischio finanziario	basso		Cauzione	NO	SI	Art. 12 del contratto
rischio di insolvenza dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi offerti	basso			SI	NO	Art. 14 del contratto
rischio delle relazioni industriali	nullo					
rischio di valore residuale	basso		Cauzione	NO	SI	Art. 12 del contratto
rischio di obsolescenza tecnica	basso		Cauzione	NO	SI	Art. 12 del contratto
rischio di interferenze	nullo					

APPENDICE A1: PROSPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

Tabella A1.1.a– Prospetto dei ricavi e dei costi

Anno	1	2	3	4	5
Ricavi					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	0.00 €	0.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	0.00 €	0.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altriricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Totalericavi	0.00 €	0.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
Servizi					
Manutenzione ordinaria edile	0.00 €	0.00 €	-7 000.00 €	-7 140.00 €	-7 282.80 €
Materiali di consumo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Assicurazioni	0.00 €	0.00 €	-2 000.00 €	-2 040.00 €	-2 080.80 €
Spese di vigilanza	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Spese di amministrazione	0.00 €	0.00 €	-1 000.00 €	-1 020.00 €	-1 040.40 €
Costi per servizi	0.00 €	0.00 €	-10 000.00 €	-10 200.00 €	-10 404.00 €
Personale					
Stipendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TFR	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Oneri sociali	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi di personale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Accantonamenti e ammortamenti					
Accantonamento per manutenzione straordinaria (riserva)	0.00 €	0.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €
Ammortamento	0.00 €	0.00 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €
Totale accantonamenti e ammortamenti	0.00 €	0.00 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €

Tabella A1.1.b– Prospetto dei ricavi e dei costi

Anno	6	7	8	9	10
Ricavi					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altri ricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Totale ricavi	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
Servizi					
Manutenzione ordinaria edile	-7 428.46 €	-7 577.03 €	-7 728.57 €	-7 883.14 €	-8 040.80 €
Materiali di consumo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Assicurazioni	-2 122.42 €	-2 164.86 €	-2 208.16 €	-2 252.32 €	-2 297.37 €
Spese di vigilanza	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Spese di amministrazione	-1 061.21 €	-1 082.43 €	-1 104.08 €	-1 126.16 €	-1 148.69 €
Costi per servizi	-10 612.08 €	-10 824.32 €	-11 040.81 €	-11 261.62 €	-11 486.86 €
Personale					
Stipendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TFR	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Oneri sociali	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi di personale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Accantonamenti e ammortamenti					
Accantonamento per manutenzione straordinaria (riserva)	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €
Ammortamento	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €
Totale accantonamenti e ammortamenti	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €

Tabella A1.1.c– Prospetto dei ricavi e dei costi

Anno	11	12	13	14	15
Ricavi					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altroricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Totalericavi	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
Servizi					
Manutenzione ordinaria edile	-8 201.62 €	-8 365.65 €	-8 532.96 €	-8 703.62 €	-8 877.69 €
Materiali di consumo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Assicurazioni	-2 343.32 €	-2 390.19 €	-2 437.99 €	-2 486.75 €	-2 536.48 €
Spese di vigilanza	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Spese di amministrazione	-1 171.66 €	-1 195.09 €	-1 218.99 €	-1 243.37 €	-1 268.24 €
Costi per servizi	-11 716.59 €	-11 950.93 €	-12 189.94 €	-12 433.74 €	-12 682.42 €
Personale					
Stipendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TFR	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Oneri sociali	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi di personale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Accantonamenti e ammortamenti					
Accantonamento per manutenzione straordinaria (riserva)	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €
Ammortamento	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €
Totale accantonamenti e ammortamenti	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €

Tabella A1.1.d– Prospetto dei ricavi e dei costi

Anno	16	17	18	19	20
Ricavi					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altroricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Totalericavi	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
Servizi					
Manutenzione ordinaria edile	-9 055.25 €	-9 236.35 €	-9 421.08 €	-9 609.50 €	-9 801.69 €
Materiali di consumo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Assicurazioni	-2 587.21 €	-2 638.96 €	-2 691.74 €	-2 745.57 €	-2 800.48 €
Spese di vigilanza	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Spese di amministrazione	-1 293.61 €	-1 319.48 €	-1 345.87 €	-1 372.79 €	-1 400.24 €
Costi per servizi	-12 936.07 €	-13 194.79 €	-13 458.68 €	-13 727.86 €	-14 002.41 €
Personale					
Stipendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TFR	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Oneri sociali	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi di personale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Accantonamenti e ammortamenti					
Accantonamento per manutenzione straordinaria (riserva)	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €
Ammortamento	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €
Totale accantonamenti e ammortamenti	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €

Tabella A1.2.a– Prospetto del conto economico

Anno n.	1	2	3	4	5
VALORE DELLA PRODUZIONE					
Ricavi					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	0.00 €	0.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	0.00 €	0.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altriricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Totalericavi	0.00 €	0.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
Lavori e costi capitalizzati	537 600.00 €	2 073 600.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
VALORE TOTALE DELLA PRODUZIONE	537 600.00 €	2 073 600.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
COSTI OPERATIVI					
Costruzione e materie prime					
<i>Terreno, opere edili, attrezzature</i>	-537 600.00 €	-2 073 600.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
<i>Costi per costruzione e materie prime</i>	-537 600.00 €	-2 073 600.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Servizi					
Manutenzione ordinaria edile	0.00 €	0.00 €	-7 000.00 €	-7 140.00 €	-7 282.80 €
Materiali di consumo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Assicurazioni	0.00 €	0.00 €	-2 000.00 €	-2 040.00 €	-2 080.80 €
Spese di vigilanza	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Spese di amministrazione	0.00 €	0.00 €	-1 000.00 €	-1 020.00 €	-1 040.40 €
Costi per servizi	0.00 €	0.00 €	-10 000.00 €	-10 200.00 €	-10 404.00 €

Anno n.	1	2	3	4	5
Personale					
Stipendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TFR	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Onerisociali	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi di personale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Accantonamenti e ammortamenti					
Accantonamento per manutenzione straordinaria (riserva)	0.00 €	0.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €
Ammortamento	0.00 €	0.00 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €
Totale accantonamenti e ammortamenti	0.00 €	0.00 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €
COSTI OPERATIVI COMPLESSIVI	-537 600.00 €	-2 073 600.00 €	-165 066.67 €	-165 266.67 €	-165 470.67 €
RISULTATO OPERATIVO	0.00 €	0.00 €	109 933.33 €	109 733.33 €	109 529.33 €
ONERI O PROVENTI FINANZIARI					
Oneri su finanziamento a BT/MT	0.00 €	0.00 €	-68 167.75 €	-62 323.58 €	-56 243.31 €
ONERI O PROVENTI FINANZIARI NETTI	0.00 €	0.00 €	-68 167.75 €	-62 323.58 €	-56 243.31 €
REDDITO LORDO	0.00 €	0.00 €	41 765.59 €	47 409.76 €	53 286.03 €
IRES	0.00 €	0.00 €	-10 023.74 €	-11 378.34 €	-12 788.65 €
IRAP	0.00 €	0.00 €	1 272.58 €	718.85 €	142.54 €
IMPOSTE SUL REDDITO	0.00 €	0.00 €	-8 751.16 €	-10 659.50 €	-12 646.11 €
UTILE O PERDITA DELL'ESERCIZIO	0.00 €	0.00 €	33 014.43 €	36 750.26 €	40 639.92 €
Quota riservalegale		0.00 €	0.00 €	1 650.73 €	1 837.52 €

Tabella A1.2.b– Prospetto del conto economico

Anno n.	6	7	8	9	10
VALORE DELLA PRODUZIONE					
Ricavi					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altriricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Totalericavi	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
Lavori e costicapitalizzati	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
VALORE TOTALE DELLA PRODUZIONE	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
COSTI OPERATIVI					
Costruzione e materie prime					
<i>Terreno, opereedili, attrezzature</i>	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
<i>Costi per costruzione e materie prime</i>	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Servizi					
Manutenzioneordinariaedile	-7 428.46 €	-7 577.03 €	-7 728.57 €	-7 883.14 €	-8 040.80 €
Materiali di consumo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Assicurazioni	-2 122.42 €	-2 164.86 €	-2 208.16 €	-2 252.32 €	-2 297.37 €
Spese di vigilanza	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Spese di amministrazione	-1 061.21 €	-1 082.43 €	-1 104.08 €	-1 126.16 €	-1 148.69 €
Costi per servizi	-10 612.08 €	-10 824.32 €	-11 040.81 €	-11 261.62 €	-11 486.86 €

Anno n.	6	7	8	9	10
Personale					
Stipendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TFR	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Onerisociali	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi di personale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Accantonamenti e ammortamenti					
Accantonamento per manutenzione straordinaria (riserva)	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €
Ammortamento	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €
Totale accantonamenti e ammortamenti	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €
COSTI OPERATIVI COMPLESSIVI	-165 678.75 €	-165 890.99 €	-166 107.47 €	-166 328.29 €	-166 553.52 €
RISULTATO OPERATIVO	109 321.25 €	109 109.01 €	108 892.53 €	108 671.71 €	108 446.48 €
ONERI O PROVENTI FINANZIARI					
Oneri su finanziamento a BT/MT	-49 917.39 €	-43 335.91 €	-36 488.53 €	-29 364.52 €	-21 952.70 €
ONERI O PROVENTI FINANZIARI NETTI	-49 917.39 €	-43 335.91 €	-36 488.53 €	-29 364.52 €	-21 952.70 €
REDDITO LORDO	59 403.86 €	65 773.11 €	72 403.99 €	79 307.19 €	86 493.77 €
IRES	-14 256.93 €	-15 785.55 €	-17 376.96 €	-19 033.72 €	-20 758.51 €
IRAP	-457.25 €	-1 081.47 €	-1 731.13 €	-2 407.24 €	-3 110.88 €
IMPOSTE SUL REDDITO	-14 714.18 €	-16 867.02 €	-19 108.08 €	-21 440.96 €	-23 869.38 €
UTILE O PERDITA DELL'ESERCIZIO	44 689.69 €	48 906.09 €	53 295.91 €	57 866.22 €	62 624.39 €
Quota riservalegale	2 032.00 €	2 234.49 €	2 445.31 €	2 664.80 €	2 893.32 €

Tabella A1.2.c– Prospetto del conto economico

Anno n.	11	12	13	14	15
VALORE DELLA PRODUZIONE					
Ricavi					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altriricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Totalericavi	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
Lavori e costi capitalizzati	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
VALORE TOTALE DELLA PRODUZIONE	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
COSTI OPERATIVI					
Costruzione e materie prime					
<i>Terreno, opere edili, attrezzature</i>	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi per costruzione e materie prime	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Servizi					
Manutenzione ordinaria edile	-8 201.62 €	-8 365.65 €	-8 532.96 €	-8 703.62 €	-8 877.69 €
Materiali di consumo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Assicurazioni	-2 343.32 €	-2 390.19 €	-2 437.99 €	-2 486.75 €	-2 536.48 €
Spese di vigilanza	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Spese di amministrazione	-1 171.66 €	-1 195.09 €	-1 218.99 €	-1 243.37 €	-1 268.24 €
Costi per servizi	-11 716.59 €	-11 950.93 €	-12 189.94 €	-12 433.74 €	-12 682.42 €

Anno n.	11	12	13	14	15
Personale					
Stipendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TFR	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Onerisociali	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi di personale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Accantonamenti e ammortamenti					
Accantonamento per manutenzione straordinaria (riserva)	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €
Ammortamento	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €
Totale accantonamenti e ammortamenti	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €
COSTI OPERATIVI COMPLESSIVI	-166 783.26 €	-167 017.59 €	-167 256.61 €	-167 500.41 €	-167 749.08 €
RISULTATO OPERATIVO	108 216.74 €	107 982.41 €	107 743.39 €	107 499.59 €	107 250.92 €
ONERI O PROVENTI FINANZIARI					
Oneri su finanziamento a BT/MT	-14 241.45 €	-6 218.66 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
ONERI O PROVENTI FINANZIARI NETTI	-14 241.45 €	-6 218.66 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
REDDITO LORDO	93 975.29 €	101 763.75 €	107 743.39 €	107 499.59 €	107 250.92 €
IRES	-22 554.07 €	-24 423.30 €	-25 858.41 €	-25 799.90 €	-25 740.22 €
IRAP	-3 843.17 €	-4 605.27 €	-5 193.23 €	-5 181.48 €	-5 169.49 €
IMPOSTE SUL REDDITO	-26 397.24 €	-29 028.57 €	-31 051.64 €	-30 981.38 €	-30 909.71 €
UTILE O PERDITA DELL'ESERCIZIO	67 578.05 €	72 735.18 €	76 691.74 €	76 518.21 €	76 341.20 €
Quota riservalegale	3 131.22 €	3 378.91 €	3 636.76 €	3 834.59 €	3 825.92 €

Tabella A1.2.d – Prospetto del conto economico

Anno n.	16	17	18	19	20
VALORE DELLA PRODUZIONE					
Ricavi					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altriricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Totalericavi	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
Lavori e costicapitalizzati	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
VALORE TOTALE DELLA PRODUZIONE	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
COSTI OPERATIVI					
Costruzione e materie prime					
<i>Terreno, opereedili, attrezzature</i>	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi per costruzione e materie prime	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Servizi					
Manutenzioneordinariaedile	-9 055.25 €	-9 236.35 €	-9 421.08 €	-9 609.50 €	-9 801.69 €
Materiali di consumo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Assicurazioni	-2 587.21 €	-2 638.96 €	-2 691.74 €	-2 745.57 €	-2 800.48 €
Spese di vigilanza	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Spese di amministrazione	-1 293.61 €	-1 319.48 €	-1 345.87 €	-1 372.79 €	-1 400.24 €
Costi per servizi	-12 936.07 €	-13 194.79 €	-13 458.68 €	-13 727.86 €	-14 002.41 €

Anno n.	16	17	18	19	20
Personale					
Stipendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TFR	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Onerisociali	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Costi di personale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Accantonamenti e ammortamenti					
Accantonamento per manutenzione straordinaria (riserva)	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €	-10 000.00 €
Ammortamento	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €	-145 066.67 €
Totale accantonamenti e ammortamenti	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €	-155 066.67 €
COSTI OPERATIVI COMPLESSIVI	-168 002.73 €	-168 261.45 €	-168 525.35 €	-168 794.52 €	-169 069.08 €
RISULTATO OPERATIVO	106 997.27 €	106 738.55 €	106 474.65 €	106 205.48 €	105 930.92 €
ONERI O PROVENTI FINANZIARI					
Oneri su finanziamento a BT/MT	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
ONERI O PROVENTI FINANZIARI NETTI	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
REDDITO LORDO	106 997.27 €	106 738.55 €	106 474.65 €	106 205.48 €	105 930.92 €
IRES	-25 679.34 €	-25 617.25 €	-25 553.92 €	-25 489.31 €	-25 423.42 €
IRAP	-5 157.27 €	-5 144.80 €	-5 132.08 €	-5 119.10 €	-5 105.87 €
IMPOSTE SUL REDDITO	-30 836.61 €	-30 762.05 €	-30 685.99 €	-30 608.42 €	-30 529.29 €
UTILE O PERDITA DELL'ESERCIZIO	76 160.65 €	75 976.50 €	75 788.66 €	75 597.06 €	75 401.63 €
Quota riservalegale	3 817.07 €	3 808.04 €	3 798.83 €	3 789.44 €	3 779.86 €

Tabella A1.3.a – Stato patrimoniale

Anno n.	1	2	3	4	5
ATTIVITÀ FISSE					
Immobilizzazioni immateriali					
Immobilizzazioni immateriali lorde	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni immateriali nette	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni materiali					
Terreni e fabbricati	537 600.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €
Macchinari	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni materiali lorde	537 600.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €
Detrazioni per fondo ammortamento	0.00 €	0.00 €	-145 066.67 €	-290 133.33 €	-435 200.00 €
Immobilizzazioni materiali nette	537 600.00 €	2 611 200.00 €	2 466 133.33 €	2 321 066.67 €	2 176 000.00 €
TOTALE ATTIVITÀ FISSE	537 600.00 €	2 611 200.00 €	2 466 133.33 €	2 321 066.67 €	2 176 000.00 €
ATTIVITÀ CORRENTI					
Deposit bancari a breve	0.00 €	2 336.00 €	264 448.25 €	534 699.89 €	548 876.85 €
Crediti nei confronti dei clienti	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Crediti IVA o altri crediti	65 280.00 €	286 464.00 €	221 184.00 €	0.00 €	0.00 €
Scorte/magazzino	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	65 280.00 €	288 800.00 €	485 632.25 €	534 699.89 €	548 876.85 €

Anno n.	1	2	3	4	5
PASSIVITÀ CORRENTI					
Debiti/crediti tributari	0.00 €	0.00 €	-8 751.16 €	-10 659.50 €	-12 646.11 €
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	0.00 €	0.00 €	-8 751.16 €	-10 659.50 €	-12 646.11 €
ATTIVITÀ CORRENTI NETTE	65 280.00 €	288 800.00 €	476 881.10 €	524 040.39 €	536 230.75 €
PASSIVITÀ A MEDIO/LUNGO TERMINE					
Mutui	0.00 €	1 740 000.00 €	1 740 000.00 €	1 595 342.37 €	1 444 840.57 €
Altre forme di finanziamento soci	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Fondo accantonamento per manutenzione straordinaria	0.00 €	0.00 €	10 000.00 €	20 000.00 €	30 000.00 €
TOTALE PASSIVITÀ A MEDIO/LUNGO TERMINE	0.00 €	1 740 000.00 €	1 750 000.00 €	1 615 342.37 €	1 474 840.57 €
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	602 880.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €
Dividendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Riserva legale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	1 650.73 €	3 488.25 €
Utile o perdite portate a nuovo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	31 363.70 €	33 262.01 €
Utile o perdita dell'esercizio	0.00 €	0.00 €	33 014.43 €	36 750.26 €	40 639.92 €
TOTALE PATRIMONIO NETTO	602 880.00 €	1 160 000.00 €	1 193 014.43 €	1 229 764.69 €	1 237 390.18 €
TOTALE ATTIVO	602 880.00 €	2 900 000.00 €	2 943 014.43 €	2 845 107.06 €	2 712 230.75 €
TOTALE PASSIVO	602 880.00 €	2 900 000.00 €	2 943 014.43 €	2 845 107.06 €	2 712 230.75 €

Tabella A1.3.b – Stato patrimoniale

Anno n.	6	7	8	9	10
ATTIVITÀ FISSE					
Immobilizzazioni immateriali					
Immobilizzazioni immateriali lorde	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni immateriali nette	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni materiali					
Terreni e fabbricati	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €
Macchinari	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni materiali lorde	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €
Detrazioni per fondo ammortamento	-580 266.67 €	-725 333.33 €	-870 400.00 €	-1 015 466.67 €	-1 160 533.33 €
Immobilizzazioni materiali nette	2 030 933.33 €	1 885 866.67 €	1 740 800.00 €	1 595 733.33 €	1 450 666.67 €
TOTALE ATTIVITÀ FISSE	2 030 933.33 €	1 885 866.67 €	1 740 800.00 €	1 595 733.33 €	1 450 666.67 €
ATTIVITÀ CORRENTI					
Deposit bancari a breve	557 368.94 €	559 946.63 €	556 371.11 €	546 393.94 €	529 756.66 €
Crediti nei confronti dei clienti	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Crediti IVA o altri crediti	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Scorte/magazzino	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	557 368.94 €	559 946.63 €	556 371.11 €	546 393.94 €	529 756.66 €

Anno n.	6	7	8	9	10
PASSIVITÀ CORRENTI					
Debiti/crediti tributari	-14 714.18 €	-16 867.02 €	-19 108.08 €	-21 440.96 €	-23 869.38 €
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	-14 714.18 €	-16 867.02 €	-19 108.08 €	-21 440.96 €	-23 869.38 €
ATTIVITÀ CORRENTI NETTE	542 654.77 €	543 079.61 €	537 263.03 €	524 952.98 €	505 887.27 €
PASSIVITÀ A MEDIO/LUNGO TERMINE					
Mutui	1 288 258.49 €	1 125 350.50 €	955 861.03 €	779 524.18 €	596 063.33 €
Altre forme di finanziamento soci	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Fondo accantonamento per manutenzione straordinaria	40 000.00 €	50 000.00 €	60 000.00 €	70 000.00 €	80 000.00 €
TOTALE PASSIVITÀ A MEDIO/LUNGO TERMINE	1 328 258.49 €	1 175 350.50 €	1 015 861.03 €	849 524.18 €	676 063.33 €
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €
Dividendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Riserva legale	5 520.25 €	7 754.74 €	10 200.05 €	12 864.85 €	15 758.17 €
Utile o perdite portate a nuovo	35 119.67 €	36 934.95 €	38 706.04 €	40 431.06 €	42 108.05 €
Utile o perdita dell'esercizio	44 689.69 €	48 906.09 €	53 295.91 €	57 866.22 €	62 624.39 €
TOTALE PATRIMONIO NETTO	1 245 329.61 €	1 253 595.78 €	1 262 202.00 €	1 271 162.13 €	1 280 490.61 €
TOTALE ATTIVO	2 573 588.10 €	2 428 946.28 €	2 278 063.03 €	2 120 686.32 €	1 956 553.94 €
TOTALE PASSIVO	2 573 588.10 €	2 428 946.28 €	2 278 063.03 €	2 120 686.32 €	1 956 553.94 €

Tabella A1.3.c – Stato patrimoniale

Anno n.	11	12	13	14	15
ATTIVITÀ FISSE					
Immobilizzazioni immateriali					
Immobilizzazioni immateriali lorde	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni immateriali nette	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni materiali					
Terreni e fabbricati	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €
Macchinari	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni materiali lorde	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €
Detrazioni per fondo ammortamento	-1 305 600.00 €	-1 450 666.67 €	-1 595 733.33 €	-1 740 800.00 €	-1 885 866.67 €
Immobilizzazioni materiali nette	1 305 600.00 €	1 160 533.33 €	1 015 466.67 €	870 400.00 €	725 333.33 €
TOTALE ATTIVITÀ FISSE	1 305 600.00 €	1 160 533.33 €	1 015 466.67 €	870 400.00 €	725 333.33 €
ATTIVITÀ CORRENTI					
Deposit bancari a breve	506 190.33 €	475 415.19 €	435 011.90 €	483 791.33 €	638 435.79 €
Crediti nei confronti dei clienti	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Crediti IVA o altri crediti	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Scorte/magazzino	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	506 190.33 €	475 415.19 €	435 011.90 €	483 791.33 €	638 435.79 €

Anno n.	11	12	13	14	15
PASSIVITÀ CORRENTI					
Debiti/crediti tributari	-26 397.24 €	-29 028.57 €	-31 051.64 €	-30 981.38 €	-30 909.71 €
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	-26 397.24 €	-29 028.57 €	-31 051.64 €	-30 981.38 €	-30 909.71 €
ATTIVITÀ CORRENTI NETTE	479 793.09 €	446 386.61 €	403 960.25 €	452 809.95 €	607 526.08 €
PASSIVITÀ A MEDIO/LUNGO TERMINE					
Mutui	405 190.65 €	206 606.72 €	-0.00 €	-0.00 €	-0.00 €
Altre forme di finanziamento soci	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Fondo accantonamento per manutenzione straordinaria	90 000.00 €	100 000.00 €	110 000.00 €	10 000.00 €	20 000.00 €
TOTALE PASSIVITÀ A MEDIO/LUNGO TERMINE	495 190.65 €	306 606.72 €	110 000.00 €	10 000.00 €	20 000.00 €
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €
Dividendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Riserva legale	18 889.39 €	22 268.30 €	25 905.06 €	29 739.65 €	33 565.57 €
Utile o perdite portate a nuovo	43 735.00 €	45 309.75 €	46 830.12 €	46 952.09 €	42 952.64 €
Utile o perdita dell'esercizio	67 578.05 €	72 735.18 €	76 691.74 €	76 518.21 €	76 341.20 €
TOTALE PATRIMONIO NETTO	1 290 202.44 €	1 300 313.23 €	1 309 426.92 €	1 313 209.95 €	1 312 859.41 €
TOTALE ATTIVO	1 785 393.09 €	1 606 919.95 €	1 419 426.92 €	1 323 209.95 €	1 332 859.41 €
TOTALE PASSIVO	1 785 393.09 €	1 606 919.95 €	1 419 426.92 €	1 323 209.95 €	1 332 859.41 €

Tabella A1.3.d – Stato patrimoniale

Anno n.	16	17	18	19	20
ATTIVITÀ FISSE					
Immobilizzazioni immateriali					
Immobilizzazioni immateriali lorde	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni immateriali nette	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni materiali					
Terreni e fabbricati	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €
Macchinari	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Immobilizzazioni materiali lorde	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €	2 611 200.00 €
Detrazioni per fondo ammortamento	-2 030 933.33 €	-2 176 000.00 €	-2 321 066.67 €	-2 466 133.33 €	-2 611 200.00 €
Immobilizzazioni materiali nette	580 266.67 €	435 200.00 €	290 133.33 €	145 066.67 €	0.00 €
TOTALE ATTIVITÀ FISSE	580 266.67 €	435 200.00 €	290 133.33 €	145 066.67 €	0.00 €
ATTIVITÀ CORRENTI					
Deposit bancari a breve	793 071.80 €	947 699.20 €	1 102 317.81 €	1 256 927.47 €	1 411 527.98 €
Crediti nei confronti dei clienti	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Crediti IVA o altri crediti	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Scorte/magazzino	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	793 071.80 €	947 699.20 €	1 102 317.81 €	1 256 927.47 €	1 411 527.98 €

Anno n.	16	17	18	19	20
PASSIVITÀ CORRENTI					
Debiti/crediti tributari	-30 836.61 €	-30 762.05 €	-30 685.99 €	-30 608.42 €	-30 529.29 €
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	-30 836.61 €	-30 762.05 €	-30 685.99 €	-30 608.42 €	-30 529.29 €
ATTIVITÀ CORRENTI NETTE	762 235.19 €	916 937.15 €	1 071 631.82 €	1 226 319.05 €	1 380 998.69 €
PASSIVITÀ A MEDIO/LUNGO TERMINE					
Mutui	-0.00 €	-0.00 €	-0.00 €	-0.00 €	-0.00 €
Altre forme di finanziamento soci	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Fondo accantonamento per manutenzione straordinaria	30 000.00 €	40 000.00 €	50 000.00 €	60 000.00 €	70 000.00 €
TOTALE PASSIVITÀ A MEDIO/LUNGO TERMINE	30 000.00 €	40 000.00 €	50 000.00 €	60 000.00 €	70 000.00 €
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €	1 160 000.00 €
Dividendi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Riserva legale	37 382.64 €	41 190.68 €	44 989.51 €	48 778.95 €	52 558.81 €
Utile o perdite portate a nuovo	38 958.56 €	34 969.97 €	30 986.99 €	27 009.71 €	23 038.25 €
Utile o perdita dell'esercizio	76 160.65 €	75 976.50 €	75 788.66 €	75 597.06 €	75 401.63 €
TOTALE PATRIMONIO NETTO	1 312 501.86 €	1 312 137.15 €	1 311 765.15 €	1 311 385.71 €	1 310 998.69 €
TOTALE ATTIVO	1 342 501.86 €	1 352 137.15 €	1 361 765.15 €	1 371 385.71 €	1 380 998.69 €
TOTALE PASSIVO	1 342 501.86 €	1 352 137.15 €	1 361 765.15 €	1 371 385.71 €	1 380 998.69 €

Tabella A1.4.a – Flussi di cassa al lordo delle imposte e delle tasse

Anno n.	1	2	3	4	5
GESTIONE DELL'INVESTIMENTO					
Spese per acquisto terreni, opere edili, strutturali e impiantistiche, spese tecniche e altre spese accessorie	-537 600.00 €	-2 073 600.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA per l'investimento	-65 280.00 €	-221 184.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE INVESTIMENTO	-602 880.00 €	-2 294 784.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE DEL FINANZIAMENTO					
Mutuo	0.00 €	1 740 000.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota capitale mutuo	0.00 €	0.00 €	-144 657.63 €	-150 501.80 €	-156 582.07 €
Quota interesse mutuo	0.00 €	0.00 €	-68 167.75 €	-62 323.58 €	-56 243.31 €
Capitale sociale	602 880.00 €	557 120.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE DEL FINANZIAMENTO	602 880.00 €	2 297 120.00 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €
GESTIONE OPERATIVA					
RICAVI					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	0.00 €	0.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	0.00 €	0.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altri ricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER RICAVI	0.00 €	0.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
IVA IN ENTRATA SUI RICAVI	0.00 €	0.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €

Anno n.	1	2	3	4	5
COSTI OPERATIVI DI GESTIONE					
COSTI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
COSTI PER SERVIZI	0.00 €	0.00 €	-10 000.00 €	-10 200.00 €	-10 404.00 €
COSTI DI PERSONALE	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA IN USCITA SUI COSTI OPERATIVI	0.00 €	0.00 €	-2 200.00 €	-2 244.00 €	-2 288.88 €
VERSAMENTO IVA A DEBITO O INCASSO IVA CREDITO	0.00 €	0.00 €	6 980.00 €	162 928.00 €	-58 211.12 €
TOTALE FLUSSO DELLA GESTIONE OPERATIVA	0.00 €	0.00 €	332 480.00 €	488 228.00 €	266 884.88 €
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	-602 880.00 €	-2 294 784.00 €	332 480.00 €	488 228.00 €	266 884.88 €
PERIODO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO (PAYBACK PERIOD)					
Flussocumulato	-602 880.00 €	-2 897 664.00 €	-2 565 184.00 €	-2 076 956.00 €	-1 810 071.12 €

Tabella A1.4.b – Flussi di cassa al lordo delle imposte e delle tasse

Anno n.	6	7	8	9	10
GESTIONE DELL'INVESTIMENTO					
Spese per acquisto terreni, opere edili, strutturali e impiantistiche, spese tecniche e altre spese accessorie	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA per l'investimento	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE INVESTIMENTO	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE DEL FINANZIAMENTO					
Mutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota capitalemutuo	-162 907.99 €	-169 489.47 €	-176 336.85 €	-183 460.86 €	-190 872.67 €
Quota interessimutuo	-49 917.39 €	-43 335.91 €	-36 488.53 €	-29 364.52 €	-21 952.70 €
Capitale sociale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE DEL FINANZIAMENTO	-212 825.38 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €
GESTIONE OPERATIVA					
RICAVI					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altri ricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER RICAVI	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
IVA IN ENTRATA SUI RICAVI	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €

Anno n.	6	7	8	9	10
COSTI OPERATIVI DI GESTIONE					
COSTI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
COSTI PER SERVIZI	-10 612.08 €	-10 824.32 €	-11 040.81 €	-11 261.62 €	-11 486.86 €
COSTI DI PERSONALE	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA IN USCITA SUI COSTI OPERATIVI	-2 334.66 €	-2 381.35 €	-2 428.98 €	-2 477.56 €	-2 527.11 €
VERSAMENTO IVA A DEBITO O INCASSO IVA CREDITO	-58 165.34 €	-58 118.65 €	-58 071.02 €	-58 022.44 €	-57 972.89 €
TOTALE FLUSSO DELLA GESTIONE OPERATIVA	266 722.58 €	266 557.03 €	266 388.17 €	266 215.93 €	266 040.25 €
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	266 722.58 €	266 557.03 €	266 388.17 €	266 215.93 €	266 040.25 €
PERIODO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO (PAYBACK PERIOD)					
Flussocumulato	-1 543 348.54 €	-1 276 791.51 €	-1 010 403.34 €	-744 187.41 €	-478 147.16 €

Tabella A1.4.c – Flussi di cassa al lordo delle imposte e delle tasse

Anno n.	11	12	13	14	15
GESTIONE DELL'INVESTIMENTO					
Spese per acquisto terreni, opere edili, strutturali e impiantistiche, spese tecniche e altre spese accessorie	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA per l'investimento	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE INVESTIMENTO	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE DEL FINANZIAMENTO					
Mutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota capitale mutuo	-198 583.93 €	-206 606.72 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota interesse mutuo	-14 241.45 €	-6 218.66 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Capitale sociale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE DEL FINANZIAMENTO	-212 825.38 €	-212 825.38 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE OPERATIVA					
RICAVI					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altri ricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER RICAVI	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
IVA IN ENTRATA SUI RICAVI	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €

Anno n.	11	12	13	14	15
COSTI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0.00 €	0.00 €	-110 000.00 €	0.00 €	0.00 €
COSTI PER SERVIZI	-11 716.59 €	-11 950.93 €	-12 189.94 €	-12 433.74 €	-12 682.42 €
COSTI DI PERSONALE	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA IN USCITA SUI COSTI OPERATIVI	-2 577.65 €	-2 629.20 €	-26 881.79 €	-2 735.42 €	-2 790.13 €
VERSAMENTO IVA A DEBITO O INCASSO IVA CREDITO	-57 922.35 €	-57 870.80 €	-33 618.21 €	-57 764.58 €	-57 709.87 €
TOTALE FLUSSO DELLA GESTIONE OPERATIVA	265 861.06 €	265 678.28 €	179 691.84 €	265 301.68 €	265 107.71 €
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	265 861.06 €	265 678.28 €	179 691.84 €	265 301.68 €	265 107.71 €
PERIODO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO (PAYBACK PERIOD)					
Flussocumulato	-212 286.10 €	53 392.18 €	233 084.02 €	498 385.70 €	763 493.41 €

Tabella A1.4.d – Flussi di cassa al lordo delle imposte e delle tasse

Anno n.	16	17	18	19	20
GESTIONE					
DELL'INVESTIMENTO					
Spese per acquisto terreni, opere edili, strutturali e impiantistiche, spese tecniche e altre spese accessorie	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA per l'investimento	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE INVESTIMENTO	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE DEL FINANZIAMENTO					
Mutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota capitalemutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota interessimutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Capitalesociale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE DEL FINANZIAMENTO	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE OPERATIVA					
RICAVI					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canoneedificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altriricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER RICAVI	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
IVA IN ENTRATA SUI RICAVI	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €

Anno n.	16	17	18	19	20
COSTI OPERATIVI DI GESTIONE					
COSTI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	-70 000.00 €
COSTI PER SERVIZI	-12 936.07 €	-13 194.79 €	-13 458.68 €	-13 727.86 €	-14 002.41 €
COSTI DI PERSONALE	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA IN USCITA SUI COSTI OPERATIVI	-2 845.93 €	-2 902.85 €	-2 960.91 €	-3 020.13 €	-18 480.53 €
VERSAMENTO IVA A DEBITO O INCASSO IVA CREDITO	-57 654.07 €	-57 597.15 €	-57 539.09 €	-57 479.87 €	-42 019.47 €
TOTALE FLUSSO DELLA GESTIONE OPERATIVA	264 909.87 €	264 708.07 €	264 502.23 €	264 292.27 €	209 478.12 €
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	264 909.87 €	264 708.07 €	264 502.23 €	264 292.27 €	209 478.12 €
PERIODO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO (PAYBACK PERIOD)					
Flussocumulato	1 028 403.28 €	1 293 111.35 €	1 557 613.58 €	1 821 905.85 €	2 031 383.96 €

Tabella A1.5.a – Flussi di cassa al netto delle imposte e delle tasse

Anno n.	1	2	3	4	5
GESTIONE DELL'INVESTIMENTO					
Spese per acquisto terreni, opere edili, strutturali e impiantistiche, spese tecniche e altre spese accessorie	-537 600.00 €	-2 073 600.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA per l'investimento	-65 280.00 €	-221 184.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE INVESTIMENTO	-602 880.00 €	-2 294 784.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE DEL FINANZIAMENTO					
Mutuo	0.00 €	1 740 000.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota capitalemutuo	0.00 €	0.00 €	-144 657.63 €	-150 501.80 €	-156 582.07 €
Quota interessimutuo	0.00 €	0.00 €	-68 167.75 €	-62 323.58 €	-56 243.31 €
Capitale sociale	602 880.00 €	557 120.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE DEL FINANZIAMENTO	602 880.00 €	2 297 120.00 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €
GESTIONE OPERATIVA					
RICAVI					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	0.00 €	0.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	0.00 €	0.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altriricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER RICAVI	0.00 €	0.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
IVA IN ENTRATA SUI RICAVI	0.00 €	0.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €

Anno n.	1	2	3	4	5
COSTI OPERATIVI DI GESTIONE					
COSTI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
COSTI PER SERVIZI	0.00 €	0.00 €	-10 000.00 €	-10 200.00 €	-10 404.00 €
COSTI DI PERSONALE	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA IN USCITA SUI COSTI OPERATIVI	0.00 €	0.00 €	-2 200.00 €	-2 244.00 €	-2 288.88 €
VERSAMENTO IVA A DEBITO O INCASSO IVA CREDITO	0.00 €	0.00 €	6 980.00 €	162 928.00 €	-58 211.12 €
TOTALE FLUSSO DELLA GESTIONE OPERATIVA	0.00 €	0.00 €	332 480.00 €	488 228.00 €	266 884.88 €
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	-602 880.00 €	-2 294 784.00 €	332 480.00 €	488 228.00 €	266 884.88 €
IMPOSTE SUL REDDITO	0.00 €	0.00 €	-8 751.16 €	-10 659.50 €	-12 646.11 €
Flusso di cassa operativo netto	-602 880.00 €	-2 294 784.00 €	323 728.84 €	477 568.50 €	254 238.77 €
PERIODO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO (PAYBACK PERIOD)					
Flussocumulato	-602 880.00 €	-2 897 664.00 €	-2 573 935.16 €	-2 096 366.65 €	-1 842 127.88 €

Tabella A1.5.b – Flussi di cassa al netto delle imposte e delle tasse

Anno n.	6	7	8	9	10
GESTIONE DELL'INVESTIMENTO					
Spese per acquisto terreni, opere edili, strutturali e impiantistiche, spese tecniche e altre spese accessorie	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA per l'investimento	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE INVESTIMENTO	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE DEL FINANZIAMENTO					
Mutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota capitale mutuo	-162 907.99 €	-169 489.47 €	-176 336.85 €	-183 460.86 €	-190 872.67 €
Quota interesse mutuo	-49 917.39 €	-43 335.91 €	-36 488.53 €	-29 364.52 €	-21 952.70 €
Capitale sociale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE DEL FINANZIAMENTO	-212 825.38 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €	-212 825.38 €
GESTIONE OPERATIVA					
RICAVI					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altri ricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER RICAVI	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
IVA IN ENTRATA SUI RICAVI	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €

Anno n.	6	7	8	9	10
COSTI OPERATIVI DI GESTIONE					
COSTI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
COSTI PER SERVIZI	-10 612.08 €	-10 824.32 €	-11 040.81 €	-11 261.62 €	-11 486.86 €
COSTI DI PERSONALE	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA IN USCITA SUI COSTI OPERATIVI	-2 334.66 €	-2 381.35 €	-2 428.98 €	-2 477.56 €	-2 527.11 €
VERSAMENTO IVA A DEBITO O INCASSO IVA CREDITO	-58 165.34 €	-58 118.65 €	-58 071.02 €	-58 022.44 €	-57 972.89 €
TOTALE FLUSSO DELLA GESTIONE OPERATIVA	266 722.58 €	266 557.03 €	266 388.17 €	266 215.93 €	266 040.25 €
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	266 722.58 €	266 557.03 €	266 388.17 €	266 215.93 €	266 040.25 €
IMPOSTE SUL REDDITO	-14 714.18 €	-16 867.02 €	-19 108.08 €	-21 440.96 €	-23 869.38 €
Flusso di cassa operativo netto	252 008.40 €	249 690.01 €	247 280.09 €	244 774.97 €	242 170.87 €
PERIODO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO (PAYBACK PERIOD)					
Flussocumulato	-1 590 119.48 €	-1 340 429.46 €	-1 093 149.38 €	-848 374.41 €	-606 203.54 €

Tabella A1.5.c – Flussi di cassa al netto delle imposte e delle tasse

Anno n.	11	12	13	14	15
GESTIONE					
DELL'INVESTIMENTO					
Spese per acquisto terreni, opere edili, strutturali e impiantistiche, spese tecniche e altre spese accessorie	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA per l'investimento	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE INVESTIMENTO	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE DEL FINANZIAMENTO					
Mutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota capitalemutuo	-198 583.93 €	-206 606.72 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota interessimutuo	-14 241.45 €	-6 218.66 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Capitale sociale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE DEL FINANZIAMENTO	-212 825.38 €	-212 825.38 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE OPERATIVA					
RICAVI					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altriricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER RICAVI	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
IVA IN ENTRATA SUI RICAVI	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €

Anno n.	11	12	13	14	15
COSTI OPERATIVI DI GESTIONE					
COSTI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0.00 €	0.00 €	-110 000.00 €	0.00 €	0.00 €
COSTI PER SERVIZI	-11 716.59 €	-11 950.93 €	-12 189.94 €	-12 433.74 €	-12 682.42 €
COSTI DI PERSONALE	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA IN USCITA SUI COSTI OPERATIVI	-2 577.65 €	-2 629.20 €	-26 881.79 €	-2 735.42 €	-2 790.13 €
VERSAMENTO IVA A DEBITO O INCASSO IVA CREDITO	-57 922.35 €	-57 870.80 €	-33 618.21 €	-57 764.58 €	-57 709.87 €
TOTALE FLUSSO DELLA GESTIONE OPERATIVA	265 861.06 €	265 678.28 €	179 691.84 €	265 301.68 €	265 107.71 €
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	265 861.06 €	265 678.28 €	179 691.84 €	265 301.68 €	265 107.71 €
IMPOSTE SUL REDDITO	-26 397.24 €	-29 028.57 €	-31 051.64 €	-30 981.38 €	-30 909.71 €
Flusso di cassa operativo netto	239 463.82 €	236 649.70 €	148 640.20 €	234 320.30 €	234 198.00 €
PERIODO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO (PAYBACK PERIOD)					
Flussocumulato	-366 739.72 €	-130 090.02 €	18 550.18 €	252 870.48 €	487 068.48 €

Tabella A1.5.d – Flussi di cassa al netto delle imposte e delle tasse

Anno n.	16	17	18	19	20
GESTIONE					
DELL'INVESTIMENTO					
Spese per acquisto terreni, opere edili, strutturali e impiantistiche, spese tecniche e altre spese accessorie	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA per l'investimento	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE INVESTIMENTO	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE DEL FINANZIAMENTO					
Mutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota capitale mutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Quota interesse mutuo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Capitale sociale	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER GESTIONE DEL FINANZIAMENTO	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
GESTIONE OPERATIVA					
RICAVI					
Rientri da tariffa	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Canone edificio	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €	245 000.00 €
Canone locale bar/ristoro	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €	30 000.00 €
Altri ricavi	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
FLUSSO DI CASSA PER RICAVI	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €	275 000.00 €
IVA IN ENTRATA SUI RICAVI	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €	60 500.00 €

Anno n.	16	17	18	19	20
COSTI OPERATIVI DI GESTIONE					
COSTI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	-70 000.00 €
COSTI PER SERVIZI	-12 936.07 €	-13 194.79 €	-13 458.68 €	-13 727.86 €	-14 002.41 €
COSTI DI PERSONALE	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
IVA IN USCITA SUI COSTI OPERATIVI	-2 845.93 €	-2 902.85 €	-2 960.91 €	-3 020.13 €	-18 480.53 €
VERSAMENTO IVA A DEBITO O INCASSO IVA CREDITO	-57 654.07 €	-57 597.15 €	-57 539.09 €	-57 479.87 €	-42 019.47 €
TOTALE FLUSSO DELLA GESTIONE OPERATIVA	264 909.87 €	264 708.07 €	264 502.23 €	264 292.27 €	209 478.12 €
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	264 909.87 €	264 708.07 €	264 502.23 €	264 292.27 €	209 478.12 €
IMPOSTE SUL REDDITO	-30 836.61 €	-30 762.05 €	-30 685.99 €	-30 608.42 €	-30 529.29 €
Flusso di cassa operativo netto	234 073.26 €	233 946.02 €	233 816.23 €	233 683.85 €	178 948.83 €
PERIODO DI RITORNO DELL'INVESTIMENTO (PAYBACK PERIOD)					
Flussocumulato	721 141.73 €	955 087.75 €	1 188 903.98 €	1 422 587.84 €	1 601 536.66 €

Tabella A1.6.a– LLCR (i=4,00%)

Tasso d'interesse 4.00%

Anno attualizzazione	Sommatoriaflussiattualizzati	LLCR
1	2 377 424.17 €	1.366
2	2 135 843.14 €	1.339
3	1 724 605.62 €	1.339
4	1 529 181.52 €	1.187
5	1 328 260.04 €	1.180
6	1 121 712.84 €	1.174
7	909 410.06 €	1.167
8	691 220.49 €	1.160
9	467 011.61 €	1.153
10	236 649.70 €	1.145

Tabella A1.6.b– LLCR (i=5,00%)

Tasso d'interesse 5.00%

Anno attualizzazione	Sommatoriaflussiattualizzati	LLCR
1	2 295 409.61 €	1.319
2	2 070 264.80 €	1.298
3	1 672 331.11 €	1.298
4	1 488 996.95 €	1.156
5	1 298 837.98 €	1.154
6	1 101 605.37 €	1.152
7	897 041.55 €	1.151
8	684 879.90 €	1.149
9	464 844.49 €	1.147
10	236 649.70 €	1.145

Tabella A1.6.c– LLCR (i=6,00%)

Tasso d'interesse 6.00%

Anno attualizzazione	Sommatoriaflussiattualizzati	LLCR
1	2 218 617.14 €	1.275
2	2 008 581.59 €	1.259
3	1 622 873.87 €	1.260
4	1 450 753.21 €	1.126
5	1 270 669.49 €	1.129
6	1 082 238.25 €	1.132
7	885 055.65 €	1.135
8	678 697.52 €	1.139
9	462 718.25 €	1.142
10	236 649.70 €	1.145

Tabella A1.6.cd– LLCR (i=7,00%)

Tasso d'interesse 7.00%

Anno attualizzazione	Sommatoriaflussiattualizzati	LLCR
1	2 146 632.69 €	1.234
2	1 950 507.11 €	1.223
3	1 576 044.31 €	1.223
4	1 414 331.92 €	1.098
5	1 243 686.17 €	1.105
6	1 063 575.89 €	1.113
7	873 436.51 €	1.120
8	672 667.84 €	1.129
9	460 631.76 €	1.137
10	236 649.70 €	1.145
