

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Il business plan relativo al Progetto si fonda sulle seguenti ipotesi:

a) Premesse:

Gestione in locazione centro sportivo di Santa Marinella

b) Tempistica

- Durata della concessione: 30 anni con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello del collaudo dell'opera da parte del Comune
- Costruzione: 330 giorni
- Gestione: dal periodo di entrata in funzione dei beni prevista dopo il collaudo
- Si ipotizza che ciascun esercizio di bilancio ha inizio il 1 gennaio di ciascun anno e termina il 31 dicembre dell'anno successivo.

c) Costo dell'intervento

Il costo stimato complessivo dell'intervento è così suddiviso

Arredi e attrezzature	€	150.000,00
TOTALE A BASE D'ASTA	€	150.000,00
oneri diversi	€	5.000,00
Progettazioni	€	18.000,00
Totale investimento	€	173.000,00

come meglio specificato nell'allegato 0.

d) Copertura finanziaria:

La copertura finanziaria è ipotizzata come segue:

a) Finanziamento bancario

- durata anni 29
- un tasso d'interesse fisso pari al 4,5%
- capitale € 143.000,00
- Interessi € 115.833,41

b) Apporto di capitale iniziale da parte dei soci ad integrazione del patrimonio netto nel terzo anno.
per un importo di € 30.000,00

c) contributo Comunale € -
pari al 0% dell'investimento

e) Il livello iniziale massimo delle tariffe da praticare all'utenza è indicato nell'allegato 2

La tariffa è determinata in funzione della copertura dei costi nella seguente misura:

1) Costo del personale	per il	27,93%
2) Acqua, gas, elettricità	per il	29,24%
3) Acquisto prodotti	per il	5,57%
4) Manutenzioni ordinarie e straordinarie	per il	4,76%
5) Spese generali	per il	32,49%

L'adeguamento delle tariffe nel tempo è normato dalla bozza di convenzione allegata.

f) Bacino d'utenza abitanti n. 25.000

Le percentuali alla base delle tabella per il calcolo del potenziale bacino d'utenza sono ricavate dall'analisi della popolazione locale e stagionaale.

Si ipotizza che la gestione dell'impianto andrà a regime nei 4 anni successivi all'apertura secondo la seguente progressione

percentuale;

1° esercizio	frequenza pari al	70%
2° esercizio	frequenza pari al	88%
3° esercizio	frequenza pari al	94%
4° esercizio	frequenza pari al	96%
esercizi dal °5 al 15°	frequenza pari al	100%
esercizi dal 16° al 29°	frequenza pari al	95%

g) Altre ipotesi

Non è stata prevista la distribuzione di utili.

L'inflazione non viene considerata. Per coerenza non viene considerato l'adeguamento delle tariffe previsto dalla bozza di convenzione (art.V, punto f)).

I valori espressi sono al netto dell'I.V.A. che è comunque considerata ai fini della stima dei flussi di cassa; per quanto riguarda l'I.V.A. sugli impianti si ritiene che la stessa possa essere parzialmente ammessa a rimborso nel primo esercizio e per la parte residuale compensata con altre imposte (I.V.A., contributi, ecc.).

h) DATI PER IL CALCOLO DEL PIANO ECONOMICO

RICAVI

Nell'allegato n. 2 viene effettuato il calcolo complessivo degli ingressi

COSTI

1) <i>Personale</i>	Totale	€	100.275,00	27,93%
---------------------	--------	---	------------	--------

Costo base:

- amministrativo reception	costo annuo	€	28.050,00
- Tecnici istruttori Corsi	costo annuo	€	12.000,00
- Tecnici istruttori palestra	costo annuo	€	33.660,00
- addetti alle pulizie	costo annuo	€	13.365,00
- addetto al verde	costo annuo	€	13.200,00

Si prevede, come prassi nel settore, il ricorso a contratti di collaborazione coordinata e continuativa per la maggior parte del personale.

Accantonamento TFR	7,4%	€	7.427,78
--------------------	------	---	----------

E' previsto l'incremento del costo del personale in funzione dell'utenza prevista, secondo le seguenti proporzioni:

1° esercizio	pari al	88%	della base
2° esercizio	pari al	91%	della base
3° esercizio	pari al	93%	della base
4° esercizio	pari al	95%	della base
5° esercizio	pari al	100%	della base
costante negli anni successivi			

2) <i>Energia elettrica e combustibile</i>	Totale	€	105.000,00	29,24%
--	--------	---	------------	--------

Costo base (a regime):

Gas metano	costo annuo	€	55.000,00
Energia elettrica	costo annuo	€	35.000,00
Acqua	costo annuo	€	15.000,00

1° esercizio	pari al	88%	del costo base
--------------	---------	-----	----------------

2° esercizio	pari al	92%	del costo base
3° esercizio	pari al	94%	del costo base
4° esercizio	pari al	96%	del costo base
5° esercizio	pari al	100%	del costo base
costante negli anni successivi			

3) <i>Acquisto prodotti</i>	Totale	€	20.000,00	5,57%
-----------------------------	--------	---	-----------	-------

Prodotti pulizie e igiene	costo annuo	€	20.000,00
---------------------------	-------------	---	-----------

4) <i>Manutenzioni ordinarie e straordinarie</i>	media	€	17.100,00	4,76%
--	-------	---	-----------	-------

E' prevista un incidenza crescente delle spese di manutenzione in ragione dell'obsolescenza delle immobilizzazioni materiali, al netto degli oneri capitalizzati. degli impianti.

L'incidenza della manutenzione ordinaria è il 40% della spesa totale prevista

Valore immobile € 1.200.000,00

esercizi dal 1° al 5°	1,2% indice applicato	costo annuo	€	13.800,00
esercizi dal 6° al 10°	1,3% indice applicato	costo annuo	€	15.000,00
esercizi dal 11° al 15°	1,5% indice applicato	costo annuo	€	18.000,00
esercizi dal 16° al 20°	1,8% indice applicato	costo annuo	€	21.600,00

5) <i>Spese generali</i>	Totale	€	116.669,52	32,49%
--------------------------	--------	---	------------	--------

Pubblicità	costo annuo	€	8.000,00
------------	-------------	---	----------

Assicurazioni, telefonia, oneri vari di gestione, cancelleria, professionisti esterni

costo annuo	€	20.000,00
-------------	---	-----------

Affitto Impianto

costo annuo	€	58.669,52
-------------	---	-----------

Compensi amministratori

costo annuo	€	30.000,00
-------------	---	-----------

Per il primo esercizio, si prevede un'incidenza pari a:

70%

Altre spese: 1) spese per il rilascio della fidejussione e dell'asseverazione - Pef 2) costi di attivazione del finanziamento (0,3% dell'importo erogato)

6) <i>Oneri finanziari</i>

Oneri finanziari su mutuo: si veda Allegato 3

Oneri finanziari correnti sulla posizione finanziaria netta a breve termine:

4%

Non sono previsti proventi finanziari

7) <i>Spese per imposte</i>

A norma di legge

Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (TASI) è prevista una spesa annua di

€ 5.000,00

8) <i>Quota di ammortamento dell'investimento:</i>
--

- impianto (opere civili, fabbricato, impianti): criterio dell'ammortamento finanziario per il periodo di durata della concessione dall'entrata in funzione degli stessi, in quote costanti.

ammortamento in 15 anni	€	12.500,00
-------------------------	---	-----------

- Arredamenti e attrezzature: criterio dell'ammortamento tecnico.

ammortamento in 15 anni	€	7.500,00
-------------------------	---	----------

- spese di progettazione:

ammortamento in 5 anni	€	3.600,00
------------------------	---	----------

9) <i>Crediti e Debiti</i>

Dilazione media crediti	anni	1/4	90 gg
-------------------------	------	-----	-------

Dilazione media debiti	anni	1/4	90 gg
------------------------	------	-----	-------

10) *Rimanenze*

Si ipotizza un consumo integrale nell'anno di acquisto.

11) *Rendimento*

Al fine della valutazione del rendimento dell'investimento è stato utilizzato il ROE Medio, pari alla media del ROE (Utile netto / Patrimonio netto) degli esercizi di durata della concessione. Il parametro di rendimento è visibile nell'allegato stato patrimoniale.

Allegato n. 0

COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO

Arredi e attrezzature	€	150.000,00
TOTALE A BASE D'ASTA	€	150.000,00
oneri diversi	€	5.000,00
Progettazioni	€	18.000,00
Interessi di preammortamento	€	-
Diritto di superficie	€	-
Totale investimento	€	173.000,00
I.V.A.	€	38.060,00

Analisi bacino d'utenza potenziale

		A	B	C	D	E	F	G
		N. utenti	% di utenti sul totale n. totale abitanti					Abbonamenti annui
Palestra	n.	25.000	2,0%					500
Sala Corsi	n.	25.000	0,8%					200
		Ore giono	giorni settimana	N. Settimane all'anno				Totale Ore anno
Affitto sala eventi		8	3	52				1.248
								-

Allegato n. 2

Tariffe e Calcolo ricavi

		Frequenza settimanale		Tariffa annua		N. di settimane		Totale
Palestra	n.	500	x	€ 300,00			=	€ 150.000,00
Sala Corsi	n.	200	x	€ 600,00			=	€ 120.000,00
Affitto sala eventi	ore	1.248	x	€ 150,00			=	€ 187.200,00

TOTALE RICAVI € 457.200,00

RICAVI STIMATI 1° ANNO	frequenza pari al	70%	€	320.040,00
RICAVI STIMATI 2° ANNO	frequenza pari al	88%	€	402.336,00
RICAVI STIMATI 3° ANNO	frequenza pari al	94%	€	429.768,00
RICAVI STIMATI 4° ANNO	frequenza pari al	96%	€	438.912,00
RICAVI STIMATI DAL 5° ANNO 2008 FINO AL 15° ANNO	frequenza pari al	100%	€	457.200,00
RICAVI STIMATI DAL 16° FINO AL 30° ANNO	frequenza pari al	95%	€	434.340,00

Allegato n. 3 - Piano ammortamento mutuo

COSTO INTERVENTO € 173.000,00
 CAPITALE PROPRIO € 30.000,00
 CONTRIBUTO COMUNALE € -
 CAPITALE finanziato € 143.000,00
 TASSO 4,5%
 Anni 29
 Rate annue (K) 1
 Preammortamento (anni) 1
 (1+i) 1,04500000

 VA 16,02188853
 COSTO ANNUO € 8.925,29

Anno	N. ANNUALITA	CAPITALE	(1+i)	TOT. INTERESSI	RATA	DEBITO RESIDUO	QUOTA CAPITALE
1° anno							
2° anno	1	€ 143.000,00	1,045	€ 6.435,00	€ 8.925,29	€ 140.509,71	€ 2.490,29
3° anno	2	€ 140.509,71	1,045	€ 6.322,94	€ 8.925,29	€ 137.907,36	€ 2.602,35
4° anno	3	€ 137.907,36	1,045	€ 6.205,83	€ 8.925,29	€ 135.187,90	€ 2.719,46
5° anno	4	€ 135.187,90	1,045	€ 6.083,46	€ 8.925,29	€ 132.346,06	€ 2.841,83
6° anno	5	€ 132.346,06	1,045	€ 5.955,57	€ 8.925,29	€ 129.376,35	€ 2.969,72
7° anno	6	€ 129.376,35	1,045	€ 5.821,94	€ 8.925,29	€ 126.272,99	€ 3.103,35
8° anno	7	€ 126.272,99	1,045	€ 5.682,28	€ 8.925,29	€ 123.029,99	€ 3.243,01
9° anno	8	€ 123.029,99	1,045	€ 5.536,35	€ 8.925,29	€ 119.641,05	€ 3.388,94
10° anno	9	€ 119.641,05	1,045	€ 5.383,85	€ 8.925,29	€ 116.099,60	€ 3.541,44
11° anno	10	€ 116.099,60	1,045	€ 5.224,48	€ 8.925,29	€ 112.398,80	€ 3.700,81
12° anno	11	€ 112.398,80	1,045	€ 5.057,95	€ 8.925,29	€ 108.531,45	€ 3.867,34
13° anno	12	€ 108.531,45	1,045	€ 4.883,92	€ 8.925,29	€ 104.490,08	€ 4.041,37
14° anno	13	€ 104.490,08	1,045	€ 4.702,05	€ 8.925,29	€ 100.266,84	€ 4.223,24
15° anno	14	€ 100.266,84	1,045	€ 4.512,01	€ 8.925,29	€ 95.853,56	€ 4.413,28
16° anno	15	€ 95.853,56	1,045	€ 4.313,41	€ 8.925,29	€ 91.241,68	€ 4.611,88
17° anno	16	€ 91.241,68	1,045	€ 4.105,88	€ 8.925,29	€ 86.422,27	€ 4.819,41
18° anno	17	€ 86.422,27	1,045	€ 3.889,00	€ 8.925,29	€ 81.385,98	€ 5.036,29
19° anno	18	€ 81.385,98	1,045	€ 3.662,37	€ 8.925,29	€ 76.123,06	€ 5.262,92
20° anno	19	€ 76.123,06	1,045	€ 3.425,54	€ 8.925,29	€ 70.623,30	€ 5.499,75
21° anno	20	€ 70.623,30	1,045	€ 3.178,05	€ 8.925,29	€ 64.876,06	€ 5.747,24
22° anno	21	€ 64.876,06	1,045	€ 2.919,42	€ 8.925,29	€ 58.870,20	€ 6.005,87
23° anno	22	€ 58.870,20	1,045	€ 2.649,16	€ 8.925,29	€ 52.594,06	€ 6.276,13
24° anno	23	€ 52.594,06	1,045	€ 2.366,73	€ 8.925,29	€ 46.035,51	€ 6.558,56
25° anno	24	€ 46.035,51	1,045	€ 2.071,60	€ 8.925,29	€ 39.181,82	€ 6.853,69
26° anno	25	€ 39.181,82	1,045	€ 1.763,18	€ 8.925,29	€ 32.019,71	€ 7.162,11
27° anno	26	€ 32.019,71	1,045	€ 1.440,89	€ 8.925,29	€ 24.535,30	€ 7.484,40
28° anno	27	€ 24.535,30	1,045	€ 1.104,09	€ 8.925,29	€ 16.714,10	€ 7.821,20
29° anno	28	€ 16.714,10	1,045	€ 752,13	€ 8.925,29	€ 8.540,95	€ 8.173,16
30° anno	29	€ 8.540,95	1,045	€ 384,34	€ 8.925,29	-€ 0,00	€ 8.540,95
				€ 115.833,41	€ 258.833,41		

CONTO ECONOMICO (€ miglia)

	Costruzione	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno
Ricavi struttura	0,00	320,04	402,34	429,77	438,91	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34
Altri ricavi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE RICAVI	0,00	320,04	402,34	429,77	438,91	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34
VALORE DELLA PRODUZIONE	0,00	320,04	402,34	429,77	438,91	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	457,20	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34	434,34
Costo del personale	0,00	-88,24	-91,25	-93,26	-95,26	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28	-100,28
Energia elettrica e combustibile	0,00	-92,40	-96,60	-98,70	-100,80	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00	-105,00
Acquisto prodotti	0,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00
Manutenzioni	0,00	-13,80	-13,80	-13,80	-13,80	-13,80	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60	-21,60
Spese generali	0,00	-82,10	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67	-116,67
IMU - TASI	0,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
MARGINE LORDO OPERATIVO	0,00	18,50	59,02	82,34	87,38	96,46	95,26	95,26	95,26	95,26	95,26	92,26	92,26	92,26	92,26	92,26	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80	65,80
Ammortamenti impianto	0,00	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	-12,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ammortamenti macchinari e attrez.	0,00	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	-7,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amm. spese di progettazione	0,00	-3,60	-3,60	-3,60	-3,60	-3,60	-3,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Accantonamento TFR	0,00	-6,54	-6,76	-6,91	-7,06	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43	-7,43
REDDITO OPERATIVO	0,00	-11,64	28,66	51,83	56,72	65,43	64,23	67,83	67,83	67,83	67,83	64,83	64,83	64,83	64,83	64,83	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37	58,37
Oneri finanziari su mutuo	0,00	-4,05	-3,98	-3,91	-3,83	-3,75	-3,66	-3,58	-3,48	-3,39	-3,29	-3,18	-3,07	-2,96	-2,84	-2,71	-2,58	-2,45	-2,30	-2,16	-2,00	-1,84	-1,67	-1,49	-1,30	-1,11	-0,91	-0,69	-0,47	-0,24	-6,44
Oneri finanziari correnti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RISULTATO GESTIONALE	0,00	-15,69	24,68	47,93	52,90	61,68	60,56	64,25	64,34	64,44	64,54	61,64	61,75	61,87	61,99	62,11	55,78	55,92	56,06	56,21	56,37	56,53	56,70	56,88	57,06	57,26	57,46	57,67	57,89	58,13	51,93
Costi capitalizzati																															
RISULTATO ANTE IMPOSTE	0,00	-15,69	24,68	47,93	52,90	61,68	60,56	64,25	64,34	64,44	64,54	61,64	61,75	61,87	61,99	62,11	55,78	55,92	56,06	56,21	56,37	56,53	56,70	56,88	57,06	57,26	57,46	57,67	57,89	58,13	51,93
IRAP	0,00	-3,53	-5,38	-6,46	-6,76	-7,36	-7,31	-7,46	-7,46	-7,46	-7,46	-7,33	-7,33	-7,33	-7,33	-7,33	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06	-7,06
IRPEF e Acc.to fondo mutualistico	0,00	0,00	-4,06	-7,88	-8,70	-10,14	-9,96	-10,56	-10,58	-10,59	-10,61	-10,13	-10,15	-10,17	-10,19	-10,21	-9,17	-9,19	-9,22	-9,24	-9,27	-9,29	-9,32	-9,35	-9,38	-9,41	-9,45	-9,48	-9,52	-9,56	-8,54
RISULTATO NETTO	0,00	-19,22	15,24	33,59	37,44	44,18	43,30	46,23	46,31	46,39	46,47	44,18	44,27	44,36	44,46	44,57	39,56	39,67	39,79	39,91	40,04	40,18	40,32	40,47	40,62	40,79	40,96	41,13	41,32	41,51	36,34

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO A CAPITALE INVESTITO (€ migliaia)

	Costruzione	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno
Crediti	0,00	80,01	100,58	107,44	109,73	114,30	114,30	114,30	114,30	114,30	114,30	114,30	114,30	114,30	114,30	114,30	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59	108,59
Rimanenze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fornitori	0,00	-52,07	-61,77	-62,29	-62,82	-63,87	-64,17	-64,17	-64,17	-64,17	-64,17	-64,92	-64,92	-64,92	-64,92	-64,92	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82	-65,82
CIRCOLANTE COMMERCIALE	0,00	27,94	38,82	45,15	46,91	50,43	50,13	50,13	50,13	50,13	50,13	49,38	49,38	49,38	49,38	49,38	42,77	42,77	42,77	42,77	43,77	43,77	43,77	43,77	43,77	43,77	43,77	43,77	43,77	43,77	43,77
IVA a credito/ debito impianto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IVA a credito (-) / debito (+)	0,00	-22,35	-31,05	-36,12	-37,53	-40,35	-40,11	-40,11	-40,11	-40,11	-40,11	-39,51	-39,51	-39,51	-39,51	-39,51	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55	-57,55
Altre attività	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre passività	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	0,00	5,59	7,76	9,03	9,38	10,09	10,03	10,03	10,03	10,03	10,03	9,88	9,88	9,88	9,88	9,88	-14,78	-14,78	-14,78	-14,78	-13,78	-13,78	-13,78	-13,78	-13,78	-13,78	-13,78	-13,78	-13,78	-13,78	-13,78
Immobiliz.nette e costi capitalizz.	0,00	144,40	120,80	97,20	73,60	50,00	26,40	6,40	-13,60	-33,60	-53,60	-73,60	-93,60	-113,60	-133,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60	-153,60
CAPITALE INVESTITO LORDO	0,00	149,99	128,56	106,23	82,98	60,09	36,43	16,43	-3,57	-23,57	-43,57	-63,72	-83,72	-103,72	-123,72	-143,72	-168,38	-168,38	-168,38	-168,38	-167,38	-167,38	-167,38	-167,38	-167,38	-167,38	-167,38	-167,38	-167,38	-167,38	-167,38
Fondo TFR	0,00	-6,54	-13,30	-20,20	-27,26	-34,69	-42,12	-49,54	-56,97	-64,40	-71,83	-79,25	-86,68	-94,11	-101,54	-108,97	-116,39	-123,82	-131,25	-138,68	-146,10	-153,53	-160,96	-168,39	-175,82	-183,24	-190,67	-198,10	-205,53	-212,95	-220,38
CAPITALE INVESTITO NETTO	0,00	143,45	115,27	86,03	55,72	25,40	-5,69	-33,12	-60,54	-87,97	-115,40	-142,98	-170,41	-197,83	-225,26	-252,69	-284,77	-292,20	-299,63	-307,06	-313,48	-320,91	-328,34	-335,77	-343,20	-350,62	-358,05	-365,48	-372,91	-380,33	-387,76
Finanziamento	0,00	143,00	140,51	137,91	135,19	132,35	129,38	126,27	123,03	119,64	116,10	112,40	108,53	104,49	100,27	95,85	91,24	86,42	81,39	76,12	70,62	64,88	58,87	52,59	46,04	39,18	32,02	24,54	16,71	8,54	0,00
Disponibilità liquide (-)	-30,00	-178,33	-219,26	-279,49	-344,51	-416,18	-487,60	-558,15	-628,64	-699,06	-769,42	-837,47	-905,47	-973,56	-1041,75	-1110,05	-1177,99	-1221,39	-1264,56	-1307,68	-1349,93	-1349,93	-1349,93	-1349,93	-1349,93	-1349,93	-1349,93	-1349,93	-1349,93	-1349,93	-1349,93
POS. FIN. NETTA VS. TERZI	-30,00	-35,33	-78,75	-141,58	-209,33	-283,83	-358,22	-431,88	-505,61	-579,42	-653,32	-725,08	-796,94	-869,07	-941,49	-1014,20	-1086,75	-1134,96	-1183,17	-1231,55	-1279,30	-1285,05	-1291,06	-1297,33	-1303,89	-1310,74	-1317,91	-1325,39	-1333,21	-1341,38	-1349,93
Capitale sociale / Fin. Soci	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Risultati riportati a nuovo	0,00	0,00	-19,22	-3,98	29,61	67,05	111,23	154,53	200,76	247,06	293,45	339,92	384,10	428,37	472,73	517,20	561,77	601,32	640,99	680,78	720,69	760,73	800,91	841,23	881,70	922,33	963,12	1004,07	1045,21	1086,53	1128,04
Risultato netto	0,00	-19,22	15,24	33,59	37,44	44,18	43,30	46,23	46,31	46,39	46,47	44,18	44,27	44,36	44,46	44,57	39,56	39,67	39,79	39,91	40,04	40,18	40,32	40,47	40,62	40,79	40,96	41,13	41,32	41,51	36,34
PATRIMONIO NETTO	30,00	10,78	26,02	59,61	97,05	141,23	184,53	230,76	277,06	323,45	369,92	414,10	458,37	502,73	547,20	591,77	631,32	670,99	710,78	750,69	790,73	830,91	871,23	911,70	952,33	993,12	1034,07	1075,21	1116,53	1158,04	1194,37
TOTALE FONTI	0,00	-24,55	-52,73	-81,97	-112,28	-142,60	-173,69	-201,12	-228,54	-255,97	-283,40	-310,98	-338,57	-366,34	-394,29	-422,43	-455,43	-463,97	-472,40	-480,86	-488,57	-454,14	-419,82	-385,63	-351,56	-317,63	-283,83	-250,18	-216,69	-183,35	-155,55
Utile netto	0,00	-19,22	15,24	33,59	37,44	44,18	43,30	46,23	46,31	46,39	46,47	44,18	44,27	44,36	44,46	44,57	39,56	39,67	39,79	39,91	40,04	40,18	40,32	40,47	40,62	40,79	40,96	41,13	41,32	41,51	36,34
Patrimonio netto	30,00	10,78	26,02	59,61	97,05	141,23	184,53	230,76	277,06	323,45	369,92	414,10	458,37	502,73	547,20	591,77	631,32	670,99	710,78	750,69	790,73	830,91	871,23	911,70	952,33	993,12	1034,07	1075,21	1116,53	1158,04	1194,37
Roe	0,00%	-178,28%	58,57%	56,35%	38,58%	31,28%	23,47%	20,03%	16,71%	14,34%	12,56%	10,67%	9,66%	8,82%	8,13%	7,53%	6,27%	5,91%	5,60%	5,32%	5,06%	4,84%	4,63%	4,44%	4,27%	4,11%	3,96%	3,83%	3,70%	3,58%	3,04%
ROE MEDIO	6,68%																														
TOTALE ATTIVO	30,00	380,39	409,59	448,01	490,31	540,13	588,19	638,74	689,23	739,66	790,01	838,67	886,66	934,76	982,95	1031,24	1075,43	1118,82	1162,00	1205,11	1248,36	1248,36	1248,36	1248,36	1248,36	1248,36	1248,36	1248,36	1248,36	1248,36	1248,36
TOTALE PASSIVO	30,00	212,39	241,59	280,01	322,31	372,13	420,19	470,74	521,23	571,66	622,01	670,67	718,50	766,25	813,92	861,50	904,77	947,05	989,23	1031,31	1073,28	1115,14	1156,88	1198,50	1240,00	1281,36	1322,58	1363,66	1404,58	1445,35	1480,57
CONTROLLO	0,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,17	168,51	169,03	169,74	170,65	171,77	172,77	173,81	175,08	133,22	91,48	49,86	8,36	-33,00	-74,22	-115,30	-156,22	-196,99	-232,21

Valore Leasing

COSTO INTERVENTO € 1.200.000,00
 CAPITALE PROPRIO € -
 CONTRIBUTO COMUNALE € -
 CAPITALE finanziato € 1.200.000,00
 TASSO 2,5%
 Anni 29
 Rate annue (K) 1
 Preammortamento (anni) 1
 (1+i) 1,02500000

VA 20,45354991
 COSTO ANNUO € 58.669,52

Anno	N. ANNUALITA	CAPITALE	(1+i)	TOT. INTERESSI	RATA	DEBITO RESIDUO	QUOTA CAPITALE
1° anno							
2° anno	1	€ 1.200.000,00	1,025	€ 30.000,00	€ 58.669,52	€ 1.171.330,48	€ 28.669,52
3° anno	2	€ 1.171.330,48	1,025	€ 29.283,26	€ 58.669,52	€ 1.141.944,22	€ 29.386,26
4° anno	3	€ 1.141.944,22	1,025	€ 28.548,61	€ 58.669,52	€ 1.111.823,30	€ 30.120,92
5° anno	4	€ 1.111.823,30	1,025	€ 27.795,58	€ 58.669,52	€ 1.080.949,36	€ 30.873,94
6° anno	5	€ 1.080.949,36	1,025	€ 27.023,73	€ 58.669,52	€ 1.049.303,57	€ 31.645,79
7° anno	6	€ 1.049.303,57	1,025	€ 26.232,59	€ 58.669,52	€ 1.016.866,64	€ 32.436,93
8° anno	7	€ 1.016.866,64	1,025	€ 25.421,67	€ 58.669,52	€ 983.618,78	€ 33.247,86
9° anno	8	€ 983.618,78	1,025	€ 24.590,47	€ 58.669,52	€ 949.539,73	€ 34.079,05
10° anno	9	€ 949.539,73	1,025	€ 23.738,49	€ 58.669,52	€ 914.608,70	€ 34.931,03
11° anno	10	€ 914.608,70	1,025	€ 22.865,22	€ 58.669,52	€ 878.804,40	€ 35.804,30
12° anno	11	€ 878.804,40	1,025	€ 21.970,11	€ 58.669,52	€ 842.104,99	€ 36.699,41
13° anno	12	€ 842.104,99	1,025	€ 21.052,62	€ 58.669,52	€ 804.488,09	€ 37.616,90
14° anno	13	€ 804.488,09	1,025	€ 20.112,20	€ 58.669,52	€ 765.930,77	€ 38.557,32
15° anno	14	€ 765.930,77	1,025	€ 19.148,27	€ 58.669,52	€ 726.409,52	€ 39.521,25
16° anno	15	€ 726.409,52	1,025	€ 18.160,24	€ 58.669,52	€ 685.900,23	€ 40.509,28
17° anno	16	€ 685.900,23	1,025	€ 17.147,51	€ 58.669,52	€ 644.378,21	€ 41.522,02
18° anno	17	€ 644.378,21	1,025	€ 16.109,46	€ 58.669,52	€ 601.818,15	€ 42.560,07
19° anno	18	€ 601.818,15	1,025	€ 15.045,45	€ 58.669,52	€ 558.194,08	€ 43.624,07
20° anno	19	€ 558.194,08	1,025	€ 13.954,85	€ 58.669,52	€ 513.479,41	€ 44.714,67
21° anno	20	€ 513.479,41	1,025	€ 12.836,99	€ 58.669,52	€ 467.646,87	€ 45.832,54
22° anno	21	€ 467.646,87	1,025	€ 11.691,17	€ 58.669,52	€ 420.668,52	€ 46.978,35
23° anno	22	€ 420.668,52	1,025	€ 10.516,71	€ 58.669,52	€ 372.515,71	€ 48.152,81
24° anno	23	€ 372.515,71	1,025	€ 9.312,89	€ 58.669,52	€ 323.159,08	€ 49.356,63
25° anno	24	€ 323.159,08	1,025	€ 8.078,98	€ 58.669,52	€ 272.568,54	€ 50.590,55
26° anno	25	€ 272.568,54	1,025	€ 6.814,21	€ 58.669,52	€ 220.713,23	€ 51.855,31
27° anno	26	€ 220.713,23	1,025	€ 5.517,83	€ 58.669,52	€ 167.561,54	€ 53.151,69
28° anno	27	€ 167.561,54	1,025	€ 4.189,04	€ 58.669,52	€ 113.081,05	€ 54.480,48
29° anno	28	€ 113.081,05	1,025	€ 2.827,03	€ 58.669,52	€ 57.238,56	€ 55.842,50
30° anno	29	€ 57.238,56	1,025	€ 1.430,96	€ 58.669,52	€ 0,00	€ 57.238,56
				€ 501.416,14	€ 1.701.416,14		