

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI LEGNAGO

REALIZZAZIONE E RELATIVA GESTIONE, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, DI
UN IMPIANTO SPORTIVO PER PADEL E BEACH VOLLEY PRESSO L'AREA
SPORTIVA COMUNALE DI VIA OLIMPIA.

DOC. GEN 03

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

ELABORATO TECNICO-ECONOMICO

CITTÀ DI LEGNAGO

Settore – Settore 3° Lavori Pubblici Urbanistica e Ambiente
Ufficio Tecnico Servizio 3° - EDILIZIA PUBBLICA E SERVIZI IN CONCESSIONE
Via XX Settembre, 29 – 37045 Legnago (Verona)
Tel. 0442/634915-634905
E-mail : info@comune.legnago.vr.it
Pec: legnago.vr@cert.ip-veneto.net
web: www.comune.legnago.vr.it



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Marina Canali

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE
LL.PP – Urbanistica - Ambiente

Ing. Giacomo Masiero



VIA MAGENTA 1, LEGNAGO (VR) tel. 0442/22222 fax.0442/609680
Email sartoristefano20@gmail.com - partita I.V.A. 03102900234

Il tecnico incaricato
SARTORI ARCHITETTO STEFANO

ARCH. STEFANO SARTORI



EMISSIONE : Dicembre 2022

Sommario

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Introduzione..... | 3 |
| 1.1. | Premesse..... | 3 |
| 1.2. | Struttura del Lavoro | 3 |
| 2. | Note Metodologiche di Lavoro | 4 |
| 2.1. | Finalità del Lavoro | 4 |
| 2.2. | Criteri di Costruzione del Piano..... | 4 |
| 2.3. | Modalità di Valutazione e Indicatori | 5 |
| 3. | Assunzioni e Struttura del Progetto | 9 |
| 3.1. | Ipotesi Strutturali | 9 |
| 3.1.1. | Durata del Progetto | 9 |
| 3.1.2. | Quadro Economico di Investimento | 9 |
| 3.1.3. | Fiscalità | 10 |
| 3.1.4. | Struttura Finanziaria | 11 |
| 3.2. | Ipotesi di Gestione Operativa..... | 11 |
| 3.2.1. | Ricavi di Gestione..... | 12 |
| 3.2.2. | Costi di Gestione | 13 |
| 4. | Piano Economico Finanziario di Progetto | 14 |
| 4.1. | Stato Patrimoniale..... | 14 |
| 4.2. | Conto Economico | 14 |
| 4.3. | Cash Flow e Indicatori di Sintesi..... | 14 |
| 5. | Risultati e Conclusioni | 15 |
| | Allegato - Piano Economico Finanziario..... | 16 |
| | Conto Economico | 16 |
| | Stato Patrimoniale..... | 17 |
| | Prospetto dei Flussi | 17 |
| | Indicatori di Redditività e Bancabilità..... | 17 |

1. Introduzione

1.1. Premesse

La presente relazione è stata redatta con il fine di accompagnare la stesura di un Piano Economico Finanziario per la valutazione della fattibilità economica e sostenibilità del progetto di realizzazione di un impianto sportivo nel Comune di Legnago. Il progetto in esame riguarda la realizzazione di un impianto sportivo consistente in 3 campi da padel coperti, 2 campi da beach volley all'aperto e una zona spogliatoi per gli utenti.

La Relazione è finalizzata dunque alla presentazione e alla descrizione dei valori riportati a Piano Economico e dei risultati a cui si è giunti specificando le ipotesi alla base del modello prospettico. I risultati ottenuti forniranno una prima indicazione sulla fattibilità economica e sulla sostenibilità del progetto presentato. Si vuole evidenziare già in questa sede che il Piano è stato redatto a solo scopo indicativo e non ha carattere vincolante. La sua natura indicativa è strettamente legata alle ipotesi utilizzate per la sua costruzione. Eventuali variazioni, in sede di progettazione o di eventuale gara, agli importi previsti a Piano o alle condizioni economiche vigenti possono comportare cambiamenti nei valori riportati e nelle conclusioni a cui si è giunti.

1.2. Struttura del Lavoro

La Relazione, in fede al suo ruolo descrittivo ed esplicativo, è finalizzata alla presentazione del Piano Economico Finanziario. In conseguenza di tale finalità, la struttura del presente lavoro è organizzata su più livelli. Tale scelta è giustificata dalla necessità di seguire i passaggi chiave e la logica di fondo con cui è stato costruito il Piano Economico Finanziario con l'obiettivo di fornire una chiave di lettura alla narrazione economica del Progetto ed esplicitare le assunzioni fondamentali poste alla base del modello.

L'organizzazione del lavoro è così strutturata:

- i. Presentazione della metodologia utilizzata per la costruzione del Piano e la valutazione dell'equilibrio economico;
- ii. Illustrazione delle ipotesi di base del Piano, necessarie al fine di dare alla dimensione economica del Progetto una maggiore aderenza alla realtà;
- iii. Presentazione e descrizione degli aggregati economici che compongono il piano e analisi degli indicatori di sintesi.

2. Note Metodologiche di Lavoro

2.1. Finalità del Lavoro

Scopo della presente analisi è quello di esporre e chiarire le basi economiche e finanziarie del Progetto esposte e sintetizzate nel Piano Economico Finanziario. L'obiettivo ultimo del lavoro è infatti verificare la capacità della gestione di generare ricavi tali da far fronte al costo dell'investimento e dei costi operativi che troveranno manifestazione nel corso della vita utile dell'opera e la conseguente presenza dell'equilibrio economico e finanziario del Progetto in esame.

La presenza dell'equilibrio economico e finanziario di un progetto di partenariato pubblico privato (in seguito "PPP") rappresenta il riferimento principale per valutazione della fattibilità e sostenibilità economica del progetto stesso. Secondo l'art. 3, comma 1, lett fff) del D. Lgs 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici) si definisce equilibrio economico e finanziario *"la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento"*.

L'importanza dell'equilibrio economico e finanziario è infine racchiusa all'art. 165 del predetto decreto. In tale sede infatti si evidenzia come la presenza dell'equilibrio sia la garanzia di una corretta allocazione del rischio operativo in capo al concessionario. Sulla base di queste prime indicazioni normative si è deciso di procedere alla definizione dei criteri di costruzione e di valutazione del Piano Economico Finanziario.

2.2. Criteri di Costruzione del Piano

La base di partenza del Piano Economico e Finanziario è rappresentata dal Quadro Economico dell'Opera. All'interno del documento è contenuto il valore dell'investimento, fulcro della valutazione economica. Il valore dell'investimento riportato a Quadro Economico è costituito da diverse componenti: l'importo dei lavori di costruzione e delle forniture; le spese tecniche connesse al progetto; le quote IVA relative all'importo lavori e alle spese tecniche. Il valore dell'investimento così determinato risulta di particolare importanza per definire fin da subito il fabbisogno finanziario del Progetto al fine di trovare la struttura finanziaria più efficace per coprire il costo iniziale di realizzazione dell'opera.

Una volta definito l'importo complessivo dell'investimento e il fabbisogno finanziario necessario alla sua copertura, è possibile costruire sulla base di tali informazioni il Piano Economico Finanziario. Quest'ultimo è composto principalmente da tre aggregati economici di sintesi: Conto Economico, Stato Patrimoniale e Prospetto dei Flussi. Tali documenti permettono di monitorare e valutare in maniera prospettica, per tutto il periodo di concessione, l'attività di gestione economica e patrimoniale della concessione.

Il Prospetto dei Flussi, in particolare, risulta di notevole importanza, poiché permette di calcolare i flussi di cassa generati dal progetto. Attraverso la costruzione di questi flussi è possibile arrivare al calcolo degli indicatori chiave del Progetto che esprimono la sua capacità di generare ricchezza nel tempo, nonché la sua sostenibilità finanziaria. Tali indicatori, descritti nelle sezioni successive, costituiranno il fulcro della verifica e della valutazione dell'equilibrio economico e finanziario del Progetto, così come indicato dalle Linee Guida ANAC n.9¹.

2.3. Modalità di Valutazione e Indicatori

Come anticipato nelle precedenti sezioni, lo scopo della Relazione è quello di valutare la presenza dell'equilibrio economico e finanziario del Progetto. I flussi di cassa riportati nel Prospetto, costituiscono il punto di partenza di questa valutazione.

I flussi di cassa rilevanti ai fini del Progetto, sui quali saranno poi calcolati gli indicatori di sintesi sono principalmente due:

- i. Flussi di Cassa Operativi (*Free Cash Flow from Operations*, FCFO), calcolati al fine di valutare la capacità di remunerazione della gestione operativa dell'investimento;
- ii. Flussi di Cassa Disponibili per gli Azionisti (*Free Cash Flow to Equity*, FCFE), calcolati prendendo in considerazione la struttura del capitale, al fine di valutare la remunerazione degli azionisti.

Sulla base di questi flussi così individuati, saranno poi calcolati gli indicatori di sintesi della gestione. Sui flussi di cassa operativi saranno calcolati gli indicatori di redditività e bancabilità di progetto. Sui flussi di cassa disponibili per gli azionisti saranno invece calcolati gli indicatori di redditività

¹ Autorità Nazionale Anticorruzione (2018), *Linee Guida n. 9, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato»*, consultabile all'indirizzo: <https://www.anticorruzione.it/-/delibera-numero-318-del-28-marzo-2018>

dell'equity. La lettura combinata di questi indicatori fornisce il metro di giudizio della redditività e della bancabilità del progetto, e più in generale offre gli strumenti necessari alla verifica dell'equilibrio economico e finanziario. Di seguito verrà proposta una breve disamina degli indicatori e dei valori di riferimento per il confronto.

Valore attuale netto (VAN)

Il Valore Attuale Netto (il cui acronimo italiano è VAN) è il criterio più utilizzato, assieme al Tasso Interno di Rendimento (TIR), per le valutazioni dei progetti di investimento. Il VAN esprime la ricchezza incrementale prodotta, se positivo, o assorbita, se negativo, dal progetto.

Il VAN è la somma algebrica di tutti i flussi di cassa attualizzati generati dal progetto:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{FCF_t}{(1 + WACC)^t} - I$$

FCF: Flussi di cassa;

WACC: tasso di attualizzazione, rappresentato dal costo medio ponderato del capitale;

I = Investimento iniziale.

Tasso Interno di Rendimento (TIR)

Il Tasso Interno di Rendimento (il cui acronimo è TIR) è infatti quel tasso di sconto che rende il VAN nullo. Il TIR esprime il costo massimo del capitale che il progetto può sopportare affinché permanga la sua convenienza economica. Il costo del capitale, WACC, assume il ruolo di termine di confronto: se il TIR è superiore al WACC, il rendimento del progetto è superiore al costo dei finanziamenti, e si genera ricchezza incrementale. Nel caso in cui il TIR sia inferiore al WACC, la realizzazione del progetto imporrebbe il sostenimento di costi di finanziamento che non sarebbero compensati dai flussi liberati dalla sua gestione. L'utilizzo del TIR come criterio decisionale risulta abbastanza immediato, come nel caso del VAN: se il TIR è superiore al WACC, è possibile affermare che esiste convenienza a realizzare il progetto; diversamente, si distrugge ricchezza.

Il TIR si calcola secondo la seguente formula:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{FCF_t}{(1 + TIR)^t} - I$$

Debt Service Cover Ratio (DSCR)

Indicatore della sostenibilità finanziaria del progetto, il DSCR esprime la capacità della gestione di far fronte al servizio del debito. L'indicatore risulta quindi dal rapporto tra il flusso di cassa disponibile per il *debt service* e la somma degli oneri finanziari e della quota capitale del debito da ripagare nell'esercizio di osservazione dei valori.

$$DSCR = \frac{FCD_t}{I_t + C_t}$$

La sostenibilità del debito sarà raggiunta per un valore dell'indicatore superiore a 1.

Loan Life Cover Ratio (LLCR)

L'indicatore in oggetto esprime a sua volta la sostenibilità finanziaria del progetto. Tuttavia tale indicatore non rileva sostenibilità in un momento preciso del tempo come nel caso del DSCR, ma in relazione all'intera durata del finanziamento. Per esprimere tale grandezza si utilizza il rapporto tra la somma dei flussi di cassa operativi attualizzati dal momento di osservazione e il termine del finanziamento, e il debito residuo al momento di osservazione.

$$LLCR = \frac{\sum_{t=1}^m \frac{FCD_t}{(1+i)^t}}{D_t}$$

Anche in questo caso, la sostenibilità del debito sarà raggiunta per un valore dell'indicatore superiore all'unità.

Costo Medio Ponderato del Capitale (WACC)

Il WACC (Weighted Average Cost of Capital) rappresenta il costo medio ponderato del capitale investito e risultante dalla media ponderata del costo del debito e del costo dell'equity. Il valore viene calcolato secondo la formula riportata:

$$WACC = \frac{E}{E + D} \cdot K_e + \frac{D}{E + D} \cdot K_d \cdot (1 - T)$$

Dove:

E = Capitale proprio (equity)

D = Capitale di terzi (debito per finanziamento verso banche)

K_e = Costo dell'equity (COE)

K_d = costo del capitale di terzi

T = aliquota fiscale

Il tasso così calcolato verrà quindi utilizzato per attualizzare i flussi di cassa per il calcolo del VAN. Inoltre tale tasso costituirà il punto di riferimento per la valutazione del TIR d progetto così da capire se il progetto possa essere considerato redditivo.

Costo del Capitale Proprio (COE)

Il COE (Cost of Equity) è il tasso di remunerazione dell'equity. Per calcolare tale tasso è necessario seguire la formula del CAPM qui riproposta:

$$K_e = r_f + \beta \cdot (r_M - r_f)$$

Dove:

r_f = tasso privo di rischio;

β = indice di volatilità del rendimento atteso rispetto al rendimento di mercato;

r_M = tasso di rendimento del mercato.

Per il calcolo del tasso di rendimento privo di rischio si è utilizzato il rendimento dei BTP a 10 anni consultato in data 27 novembre 2022. L'Equity Risk Premium ($r_M - r_f$) per l'Italia è stimato pari al 6,42% secondo i dati aggiornati a gennaio 2022². Il parametro β è stato calcolato a partire dal β unlevered³. Quest'ultimo è stato successivamente calcolato nella sua forma levered per tenere conto della struttura del capitale del caso in esame secondo la seguente formula:

$$\beta_L = \beta_U \cdot \left(1 + (1 - T) \cdot \frac{D}{E} \right)$$

² Damodaran, A. (2022) *Market Risk Premiums for Other Markets January 1, 2022 update*, Damodaran Online. Accessibile all'indirizzo: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>. (Consultato in data: 27 novembre 2022).

³ Damodaran, A. (2022) *Levered and Unlevered Betas by Industry, Europe*, Damodaran Online. Accessibile all'indirizzo: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>. (Consultato in data: 27 novembre 2022).

Infine, tenuto in considerazione il periodo di concessione ipotizzato, il parametro è stato aggiustato secondo il metodo di Blume⁴ così da arrivare al suo valore finale, pari a 2,183. Una volta calcolate tutte le componenti, il costo dell'equity risulta pari al 17,87%.

3. Assunzioni e Struttura del Progetto

3.1. Ipotesi Strutturali

3.1.1. Durata del Progetto

L'orizzonte temporale che si è deciso di assumere per l'intera durata del Progetto è di 20 anni. Tale scelta si ritiene conforme al tipo di progetto che verrà realizzato e adeguata in termini di tempo necessario per il recupero dell'investimento e di remunerazione del capitale investito nell'opera per l'operatore privato. La base di queste considerazioni è fornita dall'art. 168, comma 2 del D.Lgs n. 50 del 2016, che individua i criteri sulla base dei quali dovrebbe essere commisurata la durata stimata del progetto.

Il progetto si divide in termini temporali in una componente lavori e in una componente di gestione. Il periodo temporale necessario per i lavori di costruzione e realizzazione dell'opera è ipotizzato a piano pari a 6 mesi in accordo con le tempistiche medie per progetti di questo tipo. Il periodo di gestione invece copre la parte rimanente della durata di concessione, individuabile quindi in 19 anni e 6 mesi. Al fine di rendere più realistiche le previsioni economiche del PEF, si è deciso di prevedere un tasso di rivalutazione monetaria attesa pari all'1,00% annuo per i ricavi e i costi lungo l'intero periodo di gestione.

3.1.2. Quadro Economico di Investimento

Il Progetto prevede un costo di investimento complessivo pari a 720.000,00 €. L'importo complessivo di investimento si divide in tre voci principali:

- Il costo dei Lavori, delle forniture e degli oneri della sicurezza per un totale di 627.000,00 €;
- le spese tecniche connesse alla realizzazione dell'opera e pari a complessivi 25.500,00 €;

⁴ Con riferimento al calcolo del Beta si può consultare al riguardo: Goetzmann, W. N., Brown, S. J., Gruber, M. J., & Elton, E. J. (2014). *Modern portfolio theory and investment analysis*. John Wiley & Sons.

- le quote di IVA calcolate con aliquota 10% sulla componente lavori, forniture e oneri, e 22% sulle spese tecniche.

Il quadro economico riportato nella tabella a seguire, sintetizza gli importi menzionati.

| A. IMPORTO LAVORI | A. Importo dei Lavori e forniture | | |
|---------------------------------------|--|---|---------------------|
| | A.1 | Importo dei lavori | 302.000,00 € |
| | A.2 | Importo delle forniture | 315.000,00 € |
| | A.3 | Oneri per la sicurezza | 10.000,00 € |
| | Totale importo dei lavori e delle forniture (A.1 + A.2 + A.3) | | 627.000,00 € |
| B. SOMME SPESE TECNICHE E VARIE | B. Spese Tecniche | | |
| | B.1 | Spese tecniche comprensive contributi previdenziali progetto esecutivo, contributi e oneri compresi | 18.000,00 € |
| | B.2 | Allacciamento ai pubblici servizi | 3.818,18 € |
| | B.7 | Spese per commissioni giudicatrici | 1.306,82 € |
| | B.8 | Spese per pubblicità | 2.000,00 € |
| | B.9 | Contributo ANAC | 375,00 € |
| | Totale Somme spese tecniche e varie (B.1 + + B.9) | | 25.500,00 € |
| C. I.V.A. | C. I.V.A. | | |
| | C.1 | I.V.A. su Lavori e Forniture (A.1 + A.2 + A.3) pari al 10% | 62.700,00 € |
| | C.2 | I.V.A. su Spese Tecniche, contributi, oneri e allacciamenti pari al 22% | 4.800,00 € |
| TOTALE IMPONIBILE (A + B) | | | 652.500,00 € |
| TOTALE COMPLESSIVO (A + B + C) | | | 720.000,00 € |

3.1.3. Fiscalità

L'aspetto fiscale del progetto riguarda principalmente la gestione delle imposte e il loro inserimento nel Piano Economico Finanziario di progetto. Le imposte di cui si è tenuto conto nella redazione del Piano sono le imposte sui redditi (IRES e IRAP) e l'imposta sul valore aggiunto (IVA).

IRES e IRAP

L'aliquota IRES (Imposta sul Reddito delle Società) di competenza è fissata al 24%, secondo le consuete regole fiscali e viene applicata alla base imponibile IRES.

L'aliquota IRAP (Imposta Regionale sulle Attività Produttive) è fissata al 3,9% e viene applicata sulla base imponibile IRAP per le imprese della Regione Veneto secondo normativa vigente.

IVA

L'imposta sul Valore Aggiunto (IVA) viene calcolata come da normativa nazionale. L'aliquota prevista è pari al 22% per i costi e ricavi previsti a Piano Economico Finanziario e per le spese tecniche previste a Quadro Economico. Per il costo degli investimenti, in riferimento alla parte lavori, forniture e oneri di sicurezza, l'aliquota prevista è invece del 10%.

3.1.4. Struttura Finanziaria

Si ipotizza che gli investimenti siano finanziati sia con mezzi propri che con capitale di terzi. La struttura finanziaria prevede un apporto di mezzi propri (Equity) pari al 25% dell'importo complessivo dell'investimento al netto di IVA, pari quindi a 163.125,00 €. La parte restante dell'investimento verrà invece coperta attraverso l'utilizzo di due linee di finanziamento bancario per un ammontare complessivo pari a 556.875,00 €. La prima linea di finanziamento che andrà a coprire la quota di investimento rimanente del 75% dell'investimento al netto IVA, avrà la stessa durata dell'ipotetica concessione pari a 20 anni. La seconda linea invece, della durata di 5 anni, andrà a coprire le spese di IVA previste a progetto e pari complessivamente a 67.500,00 €

Per entrambe le linee di finanziamento è stato utilizzato un tasso di interesse stimato, composto da due componenti: il tasso EURIRS medio per finanziamenti a 20 anni come tasso base del prestito, pari al 1,906%⁵; lo spread applicabile dall'istituto di credito e stimato pari a 1,763 %. Il tasso di interesse complessivo applicato sul finanziamento sarà quindi pari al 3,669% annuo. Le linee di finanziamento verranno quindi calcolate con rata annua costante e quota interessi decrescente.

3.2. Ipotesi di Gestione Operativa

Il progetto in esame riguarda la realizzazione di un'opera che genera ricavi e prevede il sostenimento di costi per tutto il periodo di gestione. Il Piano Economico è stato costruito perciò ponendo attenzione alle possibili ipotesi di incasso nel tempo derivanti dall'affitto dei campi, e dei costi che dovranno essere sostenuti nel corso dei 20 anni di attività. Si dovrà inoltre tenere conto del fatto che nel primo anno di gestione sei mesi saranno impiegati per la costruzione dell'opera, riducendo di conseguenza di circa la metà i ricavi e i costi previsionali. Le successive sezioni esporranno quindi le ipotesi alla base della gestione operativa.

⁵ Il tasso è stato calcolato come media dei tassi dell'EURIRS a 20 anni per il periodo 03/01/2022 – 28/11/2022

3.2.1. Ricavi di Gestione

I ricavi di gestione sono stati calcolati separatamente per gli impianti di padel e di beach volley e successivamente aggregati all'interno del PEF sotto un'unica voce. Ciascuna attività prevede quindi delle ipotesi *ad hoc* che verranno evidenziate in questa sezione.

Padel

Con riferimento all'attività di padel si stima l'utilizzo dei tre campi dalle ore 13.00 alle ore 22.00, considerando sei slot da 90 minuti per campo, nei giorni compresi tra lunedì e venerdì. Si ipotizza invece un utilizzo dei campi dalle ore 10.00 alle ore 23.30 nei week-end per 9 slot a campo, da 90 minuti ciascuno. Per motivi prudenziali nelle stime, si assume che non sempre i campi siano utilizzati a pieno regime e che alcuni non vengano utilizzati. Il numero di utenti per partita è stimato pari a 4 persone per ciascuno slot effettivamente utilizzato con una tariffa di 11 € a persona per 90 minuti di gioco. I giorni di funzionamento dell'impianto sono stimati in via prudenziale pari a 300.

Utilizzando queste ipotesi di fondo si sono stimati i ricavi derivanti dall'affitto dei campi pari a 572,00 € al giorno nei giorni compresi tra lunedì e venerdì, e pari a 616,00 € al giorno nei week-end. Il fatturato complessivo annuo risulta perciò pari a 173.360,00 €.

Beach Volley

Per le stime dei ricavi derivanti dall'attività di beach volley, attraverso l'utilizzo dei due campi a disposizione, si ipotizzano 15 slot giornalieri per campo, per affitti della durata di 1h/slot. Si prevede un utilizzo dei campi dalle ore 7.00 alle ore 22.00 con tariffa oraria di affitto pari a 22 €. Anche in questo caso si assume che non tutti gli slot a disposizione per ciascun campo siano utilizzati. I giorni di effettiva apertura dei campi sono stimati in via prudenziale pari a 112 giorni per un periodo di attività compreso tra i mesi di maggio e settembre per un totale di 56.672,00 € annui.

I ricavi previsionali per entrambe le attività sono così riassunti:

| RICAVI | | | |
|--------------|-------------------|------------|--------------|
| | | Giorno | Anno |
| Padel | lunedì - venerdì | 572,00 € | 148.720,00 € |
| | sabato - domenica | 616,00 € | 24.640,00 € |
| Beach Volley | | 506,00 € | 56.672,00 € |
| Totale | | 1.694,00 € | 230.032,00 € |

3.2.2. Costi di Gestione

I costi di gestione previsionali tengono conto per le diverse attività previste, dei costi operativi, amministrativi e generali lungo tutto il periodo di gestione. La tabella seguente riporta i costi nel primo anno di gestione e al secondo anno:

| COSTI | 1 | 2 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| <i>tasso di rivalutazione</i> | | <i>1,0%</i> |
| COSTI DI GESTIONE | | |
| Utenze | 25.480 | 51.470 |
| Personale | 37.500 | 75.750 |
| Manutenzione ord. e straord. | 6.875 | 13.888 |
| Ripristino sabbia | | 2.020 |
| Materiali | 1.000 | 2.020 |
| COSTI AMMINISTRATIVI | 11.901 | 24.040 |
| COSTI GENERALI | 4.138 | 8.358 |
| Totale | 86.894 | 177.566 |

- Utenze: costi per l'energia e l'illuminazione dei campi stimati pari a complessivi 50.960,00 € annui;
- Costi per personale: si ipotizza la presenza di almeno tre persone per un complessivo annuo pari a 75.000,00 € annui;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria: costi per il mantenimento dell'opera pari a 13.750,00 € annui;
- Ripristino sabbia: costi per la sostituzione della sabbia per i campi da beach volley pari a 2.000,00 € da sostenere ogni due anni;
- Materiale: costi per acquisto e sostituzione del materiale sportivo nella misura di 2.000,00 € annui;
- Costi amministrativi: spese che comprendono costi per consulenze, assicurazioni e manutenzione del sito di prenotazione campi pari a 23.802,00€.
- Costi generali: costi annui stimati nella misura del 5,00% dei costi complessivi calcolati in precedenza e pari a 8.275,60 € annui.

4. Piano Economico Finanziario di Progetto

4.1. Stato Patrimoniale

Lo stato Patrimoniale riporta la situazione patrimoniale del concessionario per tutto il periodo di concessione. Ai fini della elaborazione dello Stato Patrimoniale si sono poste le seguenti considerazioni:

- Le immobilizzazioni sono calcolate secondo il valore netto contabile, rappresentato dal costo storico al netto del fondo di ammortamento;
- L'ammortamento è calcolato in quote costanti per tutto il periodo di concessione e pari a 32.625,00 €.

4.2. Conto Economico

Il conto economico esprime la situazione reddituale nel corso della gestione. La classificazione fatta a Piano Economico prevede il calcolo del margine operativo lordo (EBITDA) definito dalla differenza tra ricavi e costi di gestione. A seguire viene calcolato il margine operativo (EBIT) netto che depura il precedente risultato dalla quota di ammortamento del periodo. Una volta che si verranno a calcolare gli interessi sul finanziamento ed il calcolo delle imposte dovute si giungerà al Risultato Netto di esercizio che esprime il valore creato dalla gestione.

4.3. Cash Flow e Indicatori di Sintesi

L'elaborazione del prospetto del Cash Flow prospettico è finalizzata al calcolo dei flussi di cassa descritti al paragrafo 2.3, necessari a loro volta all'individuazione degli indicatori di equilibrio economico. Gli indicatori che emergono dall'analisi dei flussi vengo riassunti nella tabella a seguire.

| INDICATORI DI SINTESI | |
|---------------------------|------------|
| WACC | 6,45 % |
| COE | 17,87 % |
| VAN di progetto | 8.263,00 € |
| TIR di progetto | 6,6 % |
| VAN di azionista | 6.900,00 € |
| TIR di azionista | 19,22 % |
| DSCR medio | 1,66 |
| LLCR medio | 1,8 |
| Payback Period | 13 anni |
| Discounted Payback Period | 20 anni |

Come si può evincere dalla tabella riassuntiva le condizioni di equilibrio sono assicurate dalla presenza di un VAN, di progetto e di azionista prossimi allo zero, un TIR di progetto superiore ma prossimo al costo medio ponderato del capitale e un TIR azionista superiore ma nell'intorno del costo dell'equity (COE).

La bancabilità e la sostenibilità finanziaria del progetto è assicurata da un livello superiore all'unità e con un buon margine di sicurezza del DSCR e del LLCR medi, pari rispettivamente al 1,66 e al 1,80. Il periodo di ritorno dell'investimento (Payback Period), che assicura la possibilità di recuperare attraverso i flussi di cassa operativi il costo dell'investimento, verrà raggiunto nel corso del 13-esimo anno di gestione. Nel caso dei flussi di cassa operativi scontati (Discounted Payback Period) il periodo di ritorno è garantito nel corso dell'ultimo anno di gestione.

5. Risultati e Conclusioni

I risultati a cui si è giunti e che sono stati presentati in questa sede mostrano che il Piano Economico Finanziario per il progetto in esame risulta in equilibrio. Tale risultato è stato ottenuto in conformità alla normativa vigente ed alle linee guida ANAC n. 9 precedentemente menzionate, che fissano e forniscono le indicazioni chiave per la valutazione dell'equilibrio economico e finanziario di un progetto di Partenariato Pubblico Privato attraverso l'analisi degli indicatori. Si ritiene pertanto che i risultati ottenuti e che il Piano Economico Finanziario elaborato, forniscano indicazioni chiare in merito alla fattibilità e alla sostenibilità del Progetto.

Si osserva in conclusione che il Piano qui elaborato svolge una funzione puramente indicativa della fattibilità e la sostenibilità del Progetto alla base e non costituisce carattere vincolante. I risultati ottenuti inoltre derivano dalla costruzione di un piano economico prospettico e in tale ottica l'equilibrio viene raggiunto in stretta funzione delle ipotesi utilizzate per la sua costruzione. Una variazione di tali ipotesi o cambiamenti dovuti a fattori esterni potrebbero comportare una variazione delle condizioni di equilibrio del piano elaborato.

Allegato - Piano Economico Finanziario

Conto Economico

| RICAVI | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
|----------------------------------|--|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| tasso di crescita | | | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | |
| RICAVI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AFFITTO CAMPI | | 115.016 | 232.332 | 234.656 | 237.002 | 239.372 | 241.766 | 244.184 | 246.625 | 249.092 | 251.583 | 254.098 | 256.639 | 259.206 | 261.798 | 264.416 | 267.060 | 269.731 | 272.428 | 275.152 | 277.904 | |
| Totale | | 4.950.060 | 115.016 | 232.332 | 234.656 | 237.002 | 239.372 | 241.766 | 244.184 | 246.625 | 249.092 | 251.583 | 254.098 | 256.639 | 259.206 | 261.798 | 264.416 | 267.060 | 269.731 | 272.428 | 275.152 | 277.904 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COSTI OPERATIVI | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
| tasso di crescita | | | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | 1,0% | |
| COSTI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COSTI DI GESTIONE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utenze | | 25.480 | 51.470 | 51.984 | 52.504 | 53.029 | 53.559 | 54.095 | 54.636 | 55.182 | 55.734 | 56.292 | 56.854 | 57.423 | 57.997 | 58.577 | 59.163 | 59.755 | 60.352 | 60.956 | 61.565 | |
| Personale | | 37.500 | 75.750 | 76.508 | 77.273 | 78.045 | 78.826 | 79.614 | 80.410 | 81.214 | 82.026 | 82.847 | 83.675 | 84.512 | 85.357 | 86.211 | 87.073 | 87.943 | 88.823 | 89.711 | 90.608 | |
| Manutenzione ord. e straord. | | 6.875 | 13.888 | 14.026 | 14.167 | 14.308 | 14.451 | 14.596 | 14.742 | 14.889 | 15.038 | 15.189 | 15.340 | 15.494 | 15.649 | 15.805 | 15.963 | 16.123 | 16.284 | 16.447 | 16.611 | |
| Ripristino sabbia | | | 2.020 | | 2.061 | 0 | 2.102 | 0 | 2.145 | 0 | 2.188 | 0 | 2.232 | 0 | 2.277 | 0 | 2.322 | 0 | 2.369 | 0 | 2.417 | |
| Materiali | | 1.000 | 2.020 | 2.040 | 2.061 | 2.081 | 2.102 | 2.123 | 2.144 | 2.166 | 2.187 | 2.209 | 2.231 | 2.254 | 2.276 | 2.299 | 2.322 | 2.345 | 2.369 | 2.392 | 2.416 | |
| COSTI GENERALI | | 4.138 | 8.358 | 8.442 | 8.526 | 8.612 | 8.698 | 8.785 | 8.873 | 8.961 | 9.051 | 9.141 | 9.233 | 9.325 | 9.418 | 9.513 | 9.608 | 9.704 | 9.801 | 9.899 | 9.998 | |
| COSTI AMMINISTRATIVI | | 11.901 | 24.040 | 24.280 | 24.523 | 24.768 | 25.016 | 25.266 | 25.519 | 25.774 | 26.032 | 26.292 | 26.555 | 26.821 | 27.089 | 27.360 | 27.633 | 27.910 | 28.189 | 28.471 | 28.755 | |
| Totale | | 3.761.867 | 86.894 | 177.545 | 177.281 | 181.114 | 180.844 | 184.754 | 184.479 | 188.469 | 188.187 | 192.257 | 191.970 | 196.121 | 195.828 | 200.063 | 199.764 | 204.084 | 203.780 | 208.186 | 207.875 | 212.371 |
| Margine operativo lordo - EBITDA | | 28.122 | 54.787 | 57.375 | 55.888 | 58.528 | 57.012 | 59.705 | 58.157 | 60.905 | 59.326 | 62.129 | 60.518 | 63.378 | 61.734 | 64.652 | 62.976 | 65.951 | 64.242 | 67.277 | 65.532 | |
| Ammortamenti | | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | |
| Margine operativo netto - EBIT | | 535.692 | -4.503 | 22.162 | 24.750 | 23.263 | 25.903 | 24.387 | 27.080 | 25.532 | 28.280 | 26.701 | 29.504 | 27.893 | 30.753 | 29.109 | 32.027 | 30.351 | 33.326 | 31.617 | 34.652 | 32.907 |
| Oneri finanziari - Debit Senior | | 17.954 | 17.330 | 16.683 | 16.012 | 15.317 | 14.596 | 13.849 | 13.075 | 12.272 | 11.440 | 10.577 | 9.682 | 8.755 | 7.793 | 6.797 | 5.763 | 4.692 | 3.582 | 2.431 | 1.237 | |
| Oneri finanziari - IVA | | 2.476 | 2.016 | 1.539 | 1.044 | 532 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Risultato ante imposte - EBT | | -24.933 | 2.816 | 6.528 | 6.206 | 10.055 | 9.790 | 13.230 | 12.457 | 16.008 | 15.261 | 18.927 | 18.211 | 21.998 | 21.316 | 25.230 | 24.588 | 28.634 | 28.035 | 32.221 | 31.670 | |
| Imposte | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24,00% | | 0 | 676 | 1.567 | 1.489 | 2.413 | 2.350 | 3.175 | 2.990 | 3.842 | 3.663 | 4.543 | 4.371 | 5.280 | 5.116 | 6.055 | 5.901 | 6.872 | 6.728 | 7.733 | 7.601 | |
| 3,90% | | 0 | 864 | 965 | 907 | 1.010 | 951 | 1.056 | 996 | 1.103 | 1.041 | 1.151 | 1.088 | 1.199 | 1.135 | 1.249 | 1.184 | 1.300 | 1.233 | 1.351 | 1.283 | |
| Risultato netto | | -24.933 | 1.276 | 3.996 | 3.809 | 6.631 | 6.489 | 8.999 | 8.471 | 11.063 | 10.557 | 13.234 | 12.753 | 15.519 | 15.065 | 17.926 | 17.503 | 20.462 | 20.073 | 23.137 | 22.786 | |

Stato Patrimoniale

| Stato patrimoniale ridassificato | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Immobilizzazioni materiali nette | 619.875 | 587.250 | 554.625 | 522.000 | 489.375 | 456.750 | 424.125 | 391.500 | 358.875 | 326.250 | 293.625 | 261.000 | 228.375 | 195.750 | 163.125 | 130.500 | 97.875 | 65.250 | 32.625 | 0 |
| Credit (canoni, conto termico) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidità | 22.239 | 33.159 | 27.082 | 10.416 | -5.377 | -6.718 | -7.074 | 15.415 | 26.120 | 46.554 | 68.008 | 88.886 | 110.812 | 132.140 | 154.504 | 176.255 | 198.051 | 221.208 | 244.416 | 266.958 |
| Credito IVA | 26.168 | 12.006 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE ATTIVO | 668.282 | 632.415 | 581.687 | 532.416 | 483.998 | 450.032 | 417.051 | 406.915 | 384.985 | 372.804 | 361.633 | 348.896 | 336.187 | 327.890 | 317.629 | 306.755 | 296.926 | 286.458 | 277.041 | 266.958 |
| Debiti operativi | 16.070 | 32.867 | 32.786 | 33.528 | 33.445 | 34.201 | 34.118 | 34.869 | 34.803 | 35.590 | 35.503 | 36.306 | 36.217 | 37.035 | 36.945 | 37.780 | 37.687 | 38.539 | 38.445 | 39.314 |
| Debiti fin | | 420 | 2.828 | 5.297 | 7.754 | 10.273 | 12.778 | 2.570 | 2.556 | 2.621 | 2.607 | 2.674 | 2.660 | 2.728 | 2.713 | 2.783 | 2.768 | 2.839 | 2.823 | |
| Finanziamento senior+IVA | 527.323 | 496.687 | 464.926 | 432.001 | 397.868 | 377.503 | 356.392 | 334.506 | 311.818 | 288.297 | 263.913 | 238.635 | 212.429 | 185.261 | 157.098 | 127.900 | 97.632 | 66.253 | 33.723 | 0 |
| Finanziamento soci | 139.821 | 116.518 | 93.214 | 69.911 | 46.607 | 23.304 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capitale sociale | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Utili / perdite a nuovo | 0 | -24.933 | -23.657 | -19.660 | -15.851 | -9.219 | -2.730 | 6.269 | 14.741 | 25.804 | 36.361 | 48.596 | 62.349 | 77.868 | 92.933 | 110.859 | 128.382 | 148.824 | 168.898 | 192.034 |
| Utili / (Perdite) d'esercizio | -24.933 | 1.276 | 3.966 | 3.810 | 6.631 | 6.489 | 8.999 | 8.472 | 11.063 | 10.559 | 13.234 | 12.753 | 15.519 | 15.066 | 17.926 | 17.503 | 20.482 | 20.074 | 23.137 | 22.787 |
| TOTALE PASSIVO | 668.282 | 632.415 | 581.687 | 532.416 | 483.998 | 450.032 | 417.051 | 406.915 | 384.985 | 372.804 | 361.633 | 348.896 | 336.187 | 327.890 | 317.629 | 306.755 | 296.926 | 286.458 | 277.041 | 266.958 |

Prospetto dei Flussi

| Flussi di cassa prospettici | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rendito operativo | -4.503 | 22.162 | 24.750 | 23.263 | 25.903 | 24.386 | 27.080 | 25.532 | 28.280 | 26.701 | 29.504 | 27.894 | 30.753 | 29.110 | 32.027 | 30.351 | 33.326 | 31.617 | 34.652 | 32.908 |
| + ammortamenti | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 | 32.625 |
| Variazione del capitale circolante netto | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Variazione crediti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variazione debiti | 16.070 | 16.797 | 339 | 3.149 | 2.387 | 3.212 | 2.435 | 3.277 | -10.294 | 773 | -22 | 788 | -22 | 804 | -23 | 820 | -23 | 837 | -23 | 854 |
| Totale ΔCCN | 16.070 | 16.797 | 339 | 3.149 | 2.387 | 3.212 | 2.435 | 3.277 | -10.294 | 773 | -22 | 788 | -22 | 804 | -23 | 820 | -23 | 837 | -23 | 854 |
| - Imposte figurative con Redd. Operativo al netto dei benefici fiscali | 0 | -3.854 | -2.545 | -2.356 | -988 | -782 | 381 | 350 | 1.537 | 1.528 | 2.761 | 2.776 | 4.058 | 4.098 | 5.433 | 5.501 | 6.891 | 6.990 | 8.439 | 8.571 |
| -investimento+contributi pubblici in conto capitale | -720.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Flusso IVA | -26.168 | 14.162 | 12.426 | 2.408 | 2.470 | 2.456 | 2.519 | 2.506 | -10.209 | -14 | 66 | -14 | 67 | -14 | 68 | -15 | 70 | -15 | 71 | -15 |
| FLUSSI CASSA OPERATIVI - FCFO | -701.976 | 81.892 | 67.595 | 59.089 | 62.397 | 61.918 | 65.040 | 64.290 | 41.939 | 61.613 | 64.934 | 64.069 | 67.481 | 66.623 | 70.130 | 69.283 | 72.889 | 72.054 | 75.763 | 74.943 |
| + beneficio fiscale | 0 | 3.945 | 4.131 | 4.024 | 3.804 | 3.303 | 3.324 | 3.138 | 2.945 | 2.745 | 2.538 | 2.324 | 2.101 | 1.870 | 1.631 | 1.383 | 1.126 | 860 | 593 | 297 |
| + versamento contributi(-) rimborsi) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| + erogazione finanziamenti(-) rimborsi) | 667.144 | 53.940 | 55.064 | 56.229 | -57.437 | 43.668 | -44.415 | -21.866 | -22.689 | -23.521 | -24.384 | -25.278 | -26.206 | -27.167 | -28.164 | -29.197 | -30.268 | -31.379 | -32.530 | -33.723 |
| Flussi di cassa disponibili per il servizio del debito | -34.801 | 31.896 | 16.662 | 6.864 | 8.764 | 21.754 | 23.949 | 45.542 | 22.196 | 40.838 | 43.088 | 41.114 | 43.376 | 41.327 | 43.598 | 41.469 | 43.747 | 41.535 | 43.816 | 41.516 |
| - oneri finanziari non capitalizzati | -20.430 | -19.346 | -18.222 | -17.057 | -15.849 | -14.596 | -13.849 | -13.075 | -12.272 | -11.440 | -10.577 | -9.682 | -8.755 | -7.793 | -6.797 | -5.763 | -4.692 | -3.582 | -2.431 | -1.237 |
| FLUSSI DI CASSA disponibili per l'azionista | -55.261 | -12.551 | -1.560 | -10.172 | -7.085 | 7.157 | 10.100 | 32.467 | 9.924 | 29.398 | 31.432 | 34.621 | 33.533 | 36.801 | 39.055 | 38.706 | 39.055 | 37.953 | 41.386 | 40.279 |
| * cum FCFO | -701.976 | -620.084 | -552.489 | -493.400 | -431.003 | -369.085 | -304.045 | -238.755 | -197.816 | -136.203 | -71.269 | -7.200 | 60.280 | 126.904 | 197.034 | 266.318 | 339.207 | 411.261 | 487.023 | 561.966 |
| * cum FCPE | -55.261 | -42.711 | -44.270 | -54.443 | -61.528 | -54.371 | -44.271 | -11.804 | -1.880 | 27.518 | 60.030 | 91.462 | 126.083 | 159.616 | 196.418 | 232.123 | 271.178 | 309.131 | 350.517 | 390.796 |

Indicatori di Redditività e Bancabilità

| INDICATORI DI REDDITIVITA' | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|--------|
| PBP | 13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DPBP | 19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WACC | 6,45% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ratiori di attualizzazione | 1,0000 | 0,9994 | 0,9985 | 0,9991 | 0,9989 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 | 0,9991 |
| Discounted FCFO - VAN Project | -701.976 | 76.931 | 59.654 | 48.989 | 48.597 | 45.303 | 44.705 | 41.512 | 25.440 | 35.110 | 34.761 | 32.220 | 31.880 | 29.569 | 29.240 | 27.137 | 26.820 | 24.907 | 24.802 | 22.982 |
| cum DCFFO | -701.976 | -625.045 | -565.391 | -516.402 | -467.805 | -422.502 | -377.798 | -338.285 | -310.845 | -275.735 | -240.974 | -208.754 | -176.873 | -147.304 | -118.095 | -89.328 | -64.108 | -39.201 | -14.599 | 8.263 |
| VAN DI PROGETTO | 8.263 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TIR DI PROGETTO | 6,60% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COE | 17,87% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ratiori di attualizzazione | 1,0000 | 0,8484 | 0,7198 | 0,6107 | 0,5181 | 0,4396 | 0,3729 | 0,3164 | 0,2684 | 0,2277 | 0,1902 | 0,1639 | 0,1391 | 0,1180 | 0,1001 | 0,0849 | 0,0721 | 0,0611 | 0,0519 | 0,0440 |
| Discounted FCPE - VAN Equity | -55.261 | 10.648 | -1.123 | -6.212 | -3.671 | 3.146 | 3.766 | 10.272 | 2.864 | 6.695 | 6.282 | 5.152 | 4.815 | 3.957 | 3.094 | 3.032 | 2.814 | 2.320 | 2.146 | 1.772 |
| cum DCFPE | -55.261 | -44.613 | -45.738 | -51.948 | -55.619 | -52.473 | -48.706 | -38.434 | -35.770 | -29.075 | -22.793 | -17.641 | -12.826 | -8.869 | -5.185 | -2.153 | 661 | 2.981 | 5.128 | 6.900 |
| VAN EQUITY | 6.900 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TIR EQUITY | 19,22% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Indicatori di bancabilità | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Cash Flow al Servizio del Debt Service | -34.831 | 81.892 | 67.595 | 59.089 | 62.397 | 61.918 | 65.040 | 64.289 | 41.939 | 61.613 | 64.934 | 64.068 | 67.481 | 66.623 | 70.130 | 69.283 | 72.889 | 72.054 | 75.763 | 74.942 |
| Rimborso quota capitale finanziamenti | 29.552 | 30.836 | 31.190 | 32.925 | 34.133 | 33.886 | 21.111 | 21.886 | 22.689 | 23.521 | 24.384 | 25.278 | 26.206 | 27.167 | 28.164 | 29.197 | 30.268 | 31.379 | 32.530 | 33.723 |
| Rimborso quota interessi finanziamenti | -20.430 | -19.346 | -18.222 | -17.057 | -15.849 | -14.596 | -13.849 | -13.075 | -12.272 | -11.440 | -10.577 | -9.682 | -8.755 | -7.793 | -6.797 | -5.763 | -4.692 | -3.582 | -2.431 | -1.237 |
| DISCR - DISCR | -0,70 | 1,64 | 1,35 | 1,18 | 1,25 | 1,77 | 1,86 | 1,84 | 1,20 | 1,76 | 1,86 | 1,83 | 1,93 | 1,91 | 2,01 | 1,98 | 2,08 | 2,06 | 2,17 | 2,14 |
| Cash Flow al Servizio del Debt Service Financing Fee, a servizio debito | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DISCR MEDIO | 1,66 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| debito residuo | 527.323 | 496.687 | 464.926 | 432.001 | 397.868 | 377.503 | 356.392 | 334.506 | 311.818 | 288.297 | 263.913 | 238.635 | 212.429 | 185.261 | 157.098 | 127.900 | 97.632 | 66.253 | 33.723 | |
| LICR | | 0,02 | 1,52 | 1,54 | 1,60 | 1,69 | 1,72 | 1,76 | 1,79 | 1,82 | 1,84 | 2,01 | 2,08 | 2,16 | 2,25 | 2,38 | 2,52 | 2,76 | 3,16 | 4,33 |
| LICR MEDIO | 1,80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

LEGNAGO 01-12-2022

Il professionista incaricato

