

Comune di Ameglia (SP)

Strumento Urbanistico Attuativo
(ex L.r. 24/1987 e s.m.i.)

**Progetto Definitivo
Marina Azzurra Yachting**



Proponente



MARINA AZZURRA YACHTING S.R.L.

Sede Legale: Via Litoranea, 14
19031 Ameglia (SP)

Iscrizione Registro Imp. di La Spezia

Partita Iva: 01425770110

Rea: Sp - 128169

Tel +39.0187.64169 - Fax. +39 0187.64960

Gruppo di lavoro

Progettista

Ing. Andrea Benvenuti



HydroGeo
Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio



Studio tecnico - Hydrogeo

Arch. Elisabetta Berti

Aspetti idraulici

Ing. Andrea Benvenuti

Studio tecnico - Hydrogeo

Aspetti impiantistici

Ing. Andrea Benvenuti

Studio tecnico - Hydrogeo

Aspetti geologici

Geol. Pietro Curcio

Aspetti urbanistici e paesaggistici

Arch. Elisabetta Berti

Aspetti ambientali

Valutazione Impatto Ambientale (VIA)

Ing. Carlo Grassi

10 febbraio 2017

DMC03_Piano economico finanziario

LINEE GUIDA PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PROGETTO DI INVESTIMENTO TURISTICO - RICETTIVO “MARINA AZZURRA YACHTING”

Sommario

1. Linee guida Piano economico-finanziario e determinazione della durata equa per il ritorno dell'investimento	2
2. Piano degli investimenti	3
3. Conto economico.....	10
4. Conclusioni.....	22

Ameglia, 13/12/2017

1. Linee guida Piano economico-finanziario e determinazione della durata equa per il ritorno dell'investimento

Il piano economico finanziario è stato elaborato considerando due diversi scenari alternativi.

Il primo scenario (di seguito **Sol. 1**) è relativo alla realizzazione del Progetto di Investimento così come elaborato dai tecnici, in adempimento delle prescrizioni elaborate dagli Enti preposti all'iter autorizzativo.

Il secondo scenario (di seguito **Proposta Soggetto Attuatore**) prevede la realizzazione del Progetto di Investimento, alla luce di una diversa composizione del Piano degli Investimenti complessivo, da sottoporre da parte del Soggetto Investitore alla analisi ed eventuale approvazione da parte degli Enti preposti.

La differenza sostanziale tra i due scenari consiste nel differente piano di investimenti. Di seguito si presentano brevemente i due scenari.

Scenario "Sol. 1": In tale scenario è stato considerato il piano di investimenti da progetto, come da computo metrico estimativo presentato dai tecnici, comprensivo delle prescrizioni emanate dagli Enti competenti. Il Piano è pertanto scevro da qualsiasi intervento di ottimizzazione economico-finanziaria.

Scenario "Proposta Soggetto Attuatore": In tale scenario è stato considerato il piano di investimenti comprensivo di alcune soluzioni di ottimizzazione economico-finanziaria, che risultano estremamente incisive nel calcolo della convenienza economica dell'investimento e soprattutto nella relativa fattibilità tecnica ed economico-finanziaria del Progetto. In pratica si tratta di una vera e propria proposta alternativa da sottoporre ad analisi ed approvazione da parte degli Enti competenti, in quanto prende in considerazione soluzioni tecniche alternative in termini economici, sulle seguenti voci di spesa relative al Progetto:

- i. Conferimento a sito autorizzato;
- ii. Trasformazione sponda fluviale priva di ormeggi.

Nel prosieguo si fornirà un maggior dettaglio circa le proposte da presentare agli Enti in relazione a tali categoria di spese.

Sulla base dei risultati economico-finanziari previsionali, il Soggetto Investitore richiede agli Enti Competenti la possibilità di intraprendere la Proposta alternativa, in quanto maggiormente coerente con le esigenze di equilibrio economico-finanziario di breve termine e di creazione del valore nel lungo termine.

E' evidente che per la fattibilità del Progetto di Investimento è necessario che tutti gli obiettivi ambientali richiesti dall'Ente Parco Montemarcello (Protocollo di Intesa, Piano di Parco e Piano Guida della Nautica), siano compatibili e coerenti con le esigenze economiche-finanziarie generate dall'entrata in funzione dell'investimento.

Come meglio descritto nel prosieguo, **la Proposta alternativa** prevede la i seguenti interventi:

- **Gestione terre – conferimento a sito autorizzato:** nel caso in cui si riesca ad individuare una soluzione alternativa, in linea con la normativa vigente, è possibile beneficiare di un notevole risparmio di costo. Si dichiara pertanto, visto anche le ottime caratteristiche geotecniche della terra, la disponibilità verso gli Enti alla miglior soluzione possibile.
- **Periodo Transitorio – Trasformazione sponda Fluviale priva di ormeggi:** Si richiede di poter beneficiare di un periodo transitorio non inferiore a 7 anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori al fine di poter ammortizzare il costo sostenuto per la sottoscrizione dell'accordo da parte della Fofao.

2. Piano degli investimenti

Ai fini della redazione del piano economico finanziario, abbiamo dapprima proceduto alla determinazione del piano degli investimenti, che può essere qui di seguito riepilogato, nelle due soluzioni alternative sopra descritte.

<u>PIANO DEGLI INVESTIMENTI</u>		
SPESE ESCUZIONE DIRETTA PROGETTO	Sol. 1 IMPORTO (€)	Sol. 2 -Proposta IMPORTO (€)
1 TAGLI DI VEGETAZIONE E ALBERATURE	€ 8.969,10	€ 8.969,10
2 DEMOLIZIONI, SCAVI E RINTERRI	€ 714.627,45	€ 714.627,45
3 CONFERIMENTO A SITO AUTORIZZATO	€ 1.010.126,50	€ -
4 OPERE STRUTTURALI	€ 1.235.000,00	€ 1.235.000,00
5 RAMPA DISABILI	€ 78.468,85	€ 78.468,85
6 ALLESTIMENTI MARITTIMI	€ 122.168,12	€ 122.168,12
7 SISTEMA ORMEGGI	€ 521.652,50	€ 521.652,50
8 IMPIANTO ANTINCENDIO	€ 137.727,00	€ 137.727,00
9 IMPIANTI ELETTRICI	€ 363.173,52	€ 363.173,52
10 IMPIANTI FOGNARI E ACQUEDOTTI	€ 212.555,14	€ 212.555,14
11 IMPIANTO DI RICIRCOLO	€ 258.860,45	€ 258.860,45
12 IMPIANTO DI DEPURAZIONE REFLUI CIVILI	€ 78.741,00	€ 78.741,00
13 ILLUMINAZIONE	€ 95.490,96	€ 95.490,96
14 PARCHEGGI	€ 76.088,73	€ 76.088,73
15 VIABILITA'	€ 52.747,26	€ 52.747,26
16 PERCORSI PEDONALI ATTREZZ_FRUIZIONE COLLETIVA	€ 109.418,17	€ 109.418,17
17 OPERE A VERDE	€ 57.290,25	€ 57.290,25
18 VERDE	€ 74.618,34	€ 74.618,34
19 VERDE COMPLEMENTARE ALLA VIABILITA'	€ 29.097,74	€ 29.097,74
20 ENERGIE RINNOVABILI	€ 466.000,00	€ 466.000,00
21 ONERI DELLA SICUREZZA	€ 119.306,00	€ 119.306,00
22 LAVORI IN ECONOMIA	€ 50.000,00	€ 50.000,00
23 LAVORI IN ECONOMIA, PREVISTI IN PROGETTO, ED ESCLUSI DALL'APPALTO RILIEVI ACCERTAMENTI E INDAGINI ALLACCIAMENTI A PUBBLICI SERVIZI	€ 322.872,00	€ 322.872,00
TOTALE IMPONIBILE	€ 6.194.999,08	€ 5.184.872,58
SPESE DI RICOLLOCAZIONE	IMPORTO (€)	IMPORTO (€)
TRASFORMAZIONE SPONDA FLUVIALE PRIVA DI ORMEGGI - ACCORDO FOFAO DEL 30/06/2016	€ 2.046.000,00	€ 1.023.000,00
TOTALE IMPONIBILE	€ 2.046.000,00	€ 1.023.000,00
TOTALE COMPLESSIVO IMPONIBILE	€ 8.240.999,08	€ 6.207.872,58
IVA	€ 1.813.019,80	€ 1.365.731,97
TOTALE COMPLESSIVO IVATO	€ 10.054.018,88	€ 7.573.604,55

Di seguito si espongono le principali voci di spesa che generano la sostanziale differenza tra lo scenario Sol. 1 e **Sol. 2 - Proposta** (evidenziate in colore giallo nel prospetto):

1. Tra le spese per esecuzione diretta la voce **“CONFERIMENTO A SITO AUTORIZZATO” per Euro 1.010.126,50**. Nel caso in cui, in linea con la normativa vigente, si riesca ad individuare una soluzione alternativa alla gestione delle terre nel periodo intercorrente dalla data di presentazione del progetto a quella dell’inizio dei lavori, è possibile presumere di ottenere un beneficio economico-finanziario derivante dal notevole risparmio di costo. Oltremodo è opportuno evidenziare che viste le caratteristiche geotecniche della terra si ritiene che il materiale sia utilizzabile e appetibile a vari usi per gli Enti o soggetti terzi.
2. Tra le spese di ricollocazione la voce **“TRASFORMAZIONE SPONDA FLUVIALE PRIVA DI ORMEGGI - ACCORDO FOFAO DEL 30/06/2016” per Euro 2.046.000,00**. Al fine di diminuire il costo da sostenere si richiede la possibilità di determinare in sede di Convenzione Comunale un periodo congruo di transizione al fine di mantenere una riduzione progressiva della presenza di ormeggi, secondo un piano progressivo, non inferiore a 7 anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori, al fine di ammortizzare le spese eseguite e conseguire un’equa remunerazione del capitale investito.

Tali opzioni comporterebbero un minor esborso economico-finanziario, tale per cui è ragionevole affermare che l’investimento risulti essere sostenibile. A contrario, nel caso in cui non vengano accolte dagli Enti tali opzioni di miglioramento e ottimizzazione, come meglio dettagliato nel prosieguo, il Progetto non risulta rispondere ai requisiti di fattibilità economico-finanziaria relativi all’investimento turistico-ricettivo.

Nel complesso pertanto la differenza in termini di esborso finanziario relativa al piano di investimenti è pari a complessivi **Euro 2.480.414,33** in favore della seconda soluzione.

Cronoprogramma di trasformazione sponda fluviale.

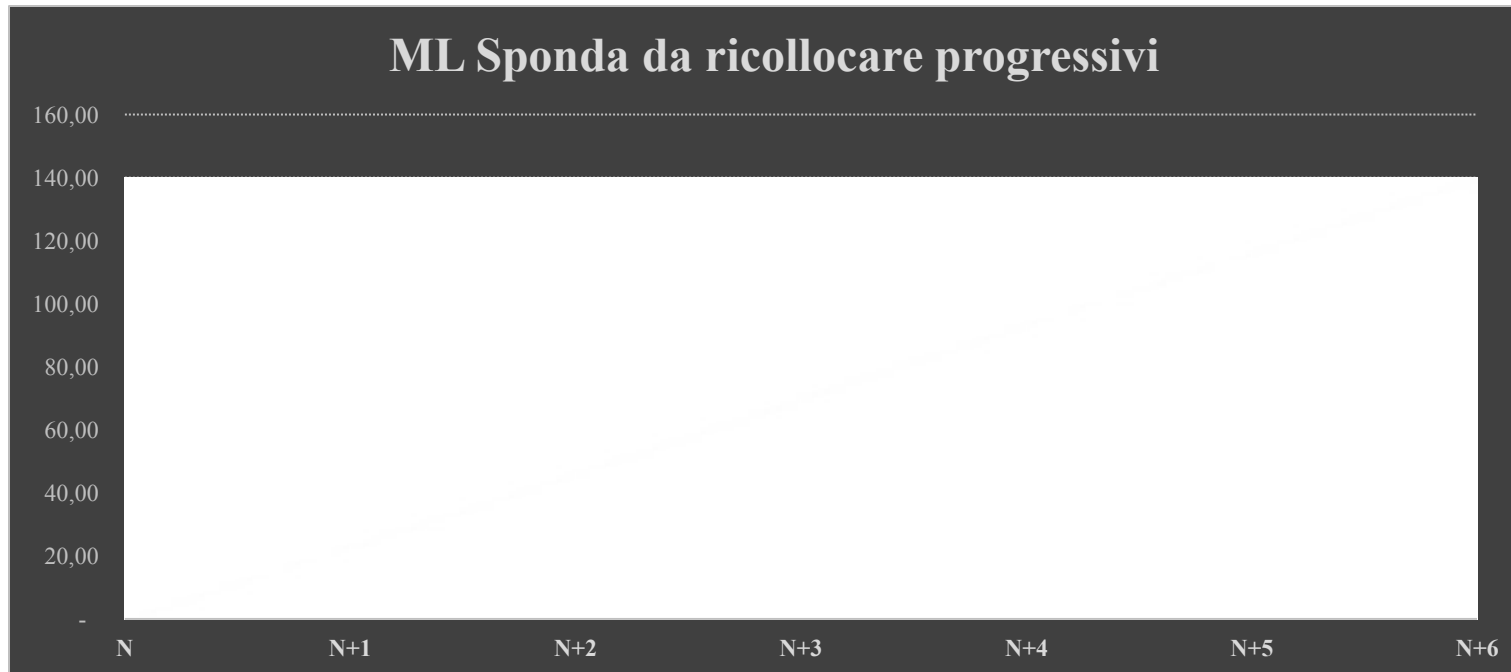
Dopo aver brevemente descritto gli interventi proposti da parte del Soggetto Investitore, si descriverà qui di seguito il piano progressivo studiato per la liberazione della sponda fluviale dagli ormeggi. In particolare, il piano di liberazione della sponda avrà inizio a partire dall’anno n+1, in seguito all’entrata in funzione del Progetto di Investimento complessivo, al fine di evitare una drastica riduzione del fatturato operativo della società proponente.

E’ stato poi previsto un piano di liberazione spondale progressivo di complessivi 140,00 ml, che si estende su un arco temporale di n. 6 esercizi consecutivi, come riportato nella tabella di dettaglio che segue.

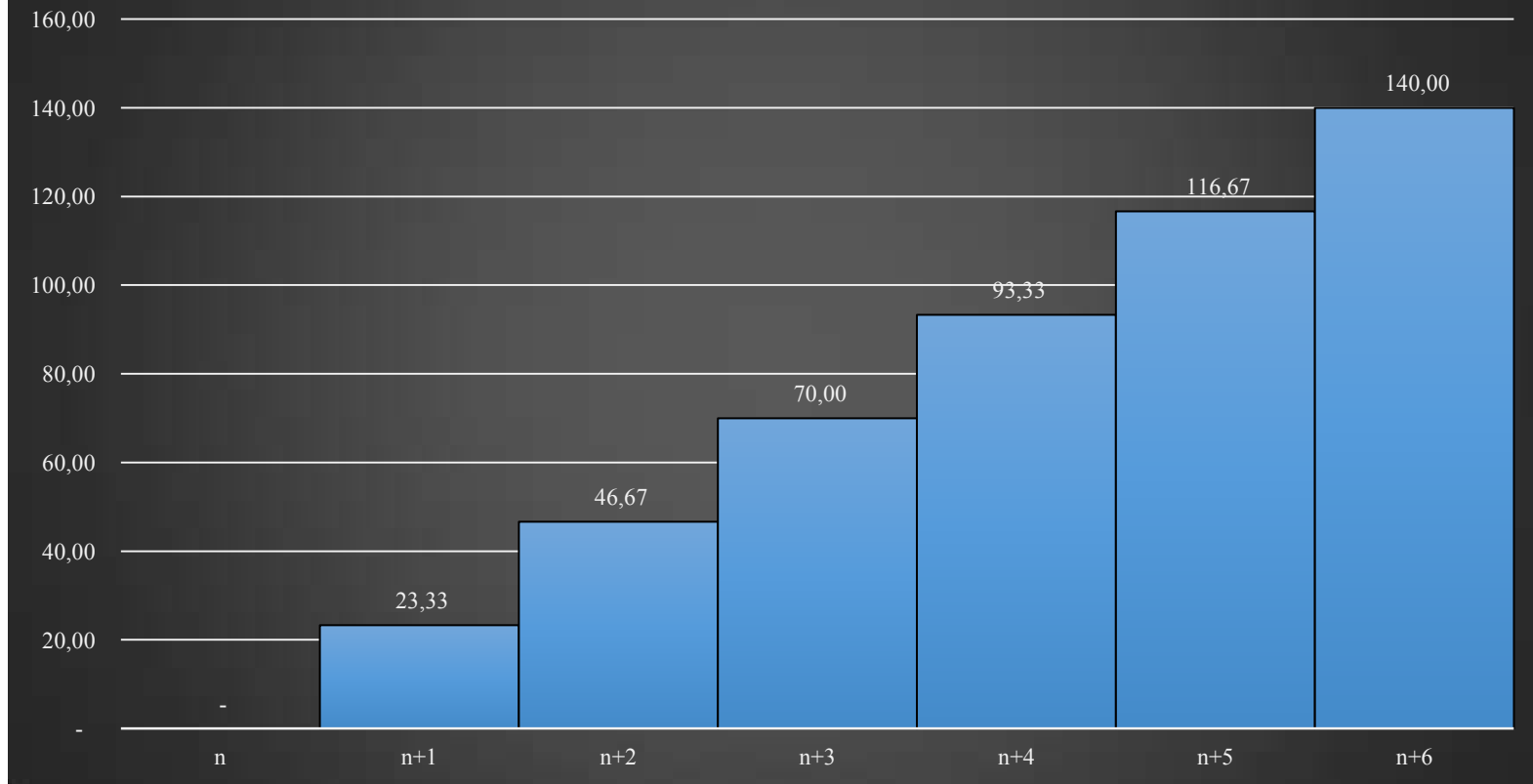
Al raggiungimento dell’anno n+6, la sponda sarà completamente libera da ormeggi, parallelamente con l’entrata a regime del Progetto di Investimento.

In pratica è stata ipotizzata una liberazione di sponda pari a circa 23 ml progressivi all’anno. Parallelamente si è proceduto alla stima del valore economico corrispondente alla progressiva liberazione della sponda, ottenendo come valore medio l’importo complessivo pari ad **Euro 1.023.000,00**. Tale valore risulta di molto inferiore agli iniziali Euro 2.046.000,00 relativi allo scenario iniziale (Sol. 1).

Descrizione	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+5	n+6
ML Sponda da ricollocare	-	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33	23,33
ML Sponda da ricollocare progressivi	-	23,33	46,67	70,00	93,33	116,67	140,00
%	0%	17%	33%	50%	67%	83%	100%



MIL Sponda da ricollocare progressivi



Fonti di finanziamento.

Dopo aver stimato le spese relative al piano di investimenti è stato necessario procedere alla qualificazione e quantificazione delle fonti di finanziamento necessarie alla copertura del fabbisogno finanziario del progetto, sempre nella logica dei diversi scenari di riferimento.

Le fonti di finanziamento del progetto sono dettagliate qui di seguito.

Scenario “Sol. 1”

Fonti di Finanziamento		
Mezzi Propri	€ 3.579.248,98	35,60%
Contributo Contratto Area	€ 474.769,90	4,72%
Debiti finanziari a medio/lungo	€ 6.000.000,00	59,68%
Totale	€ 10.054.018,88	100,00%

Scenario “Sol. 2- Proposta”

Fonti di Finanziamento		
Mezzi Propri	€ 2.696.216,97	35,60%
Contributo Contratto Area	€ 474.769,90	7,51%
Debiti finanziari a medio/lungo	€ 4.402.617,68	35,80%
Totale	€ 7.573.604,55	62,92%

Ovviamente alle diverse ipotesi sono state applicate delle simulazioni di finanziamento bancario a medio/lungo termine.

La fase successiva è stata quella di analisi prettamente economica, con la stesura delle ipotesi alla base della redazione del Conto Economico del Progetto di Investimento. Per semplicità di analisi ed esposizione il periodo di riferimento è di n. 7 esercizi, dall'anno n all'anno n+6.

Ricavi.

La stima dei ricavi derivanti dal business dei posti barca (di seguito PB) e dei servizi accessori, prende in considerazione l'unità di misura definita Posti Barca Equivalenti o PE12 (così come definiti dal Piano Guida per la Nautica¹).

La stima dei ricavi potenziali è espressa nella tabella sotto riportata.

PB totali (PE12)	N.	Tariffario	Ricavi potenziali
	85,00	€ 9.792,94	€ 832.400,00
PB Commerciali	74,00	€ 8.000,00	€ 592.000,00
PB Ricollocazione	11,00	€ 6.400,00	€ 70.400,00
Ricavi servizi	85,00	€ 2.000,00	€ 170.000,00

Accanto ai PB commerciali, sono stati considerati n. 11 PB di ricollocazione, vale a dire ricollocazione di PE12 oltre la linea di navigabilità del Fiume Magra. Per tali PB è prevista una tariffa ridotta del 20% rispetto a quella dei PB Commerciali.

Sono stati prudenzialmente inseriti altri ricavi per servizi accessori (utenze, assistenza e vari) a posto barca per una tariffa media di Euro 2.000,00 a PB.

Dopo la stima dei ricavi potenziali, per il periodo di riferimento dell'analisi economica, abbiamo previsto delle ipotesi di raggiungimento della capacità produttiva dei PB Commerciali ai fini prudenziali, come illustrato di seguito.

¹ Posti barca equivalenti = 12 mt di lunghezza.

Percentuale ricavi rispetto al potenziale	PB Commerciali		PB Ricollocazione		Ricavi per servizi		Totale
	%	€	%	€	%	€	
n	70,00%	€ 414.400,00	100,00%	€ 70.400,00	100,00%	€ 170.000,00	€ 654.800,00
n+1	70,00%	€ 414.400,00	100,00%	€ 70.400,00	100,00%	€ 170.000,00	€ 654.800,00
n+2	70,00%	€ 414.400,00	100,00%	€ 70.400,00	100,00%	€ 170.000,00	€ 654.800,00
n+3	75,00%	€ 444.000,00	100,00%	€ 70.400,00	100,00%	€ 170.000,00	€ 684.400,00
n+4	75,00%	€ 444.000,00	100,00%	€ 70.400,00	100,00%	€ 170.000,00	€ 684.400,00
n+5	75,00%	€ 444.000,00	100,00%	€ 70.400,00	100,00%	€ 170.000,00	€ 684.400,00
n+6	80,00%	€ 473.600,00	100,00%	€ 70.400,00	100,00%	€ 170.000,00	€ 714.000,00
Totale		€ 3.048.800,00		€ 492.800,00		€ 1.190.000,00	€ 4.731.600,00

Costi.

Dopo la stima dei ricavi, si è proceduto alla stia delle principali categorie di costi di gestione. Di seguito si espongono brevemente i prospetti di riepilogo delle ipotesi di calcolo impiegate.

Compenso Organo amministrativo

Compenso Organo amministrativo									
	Ip.	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+5	n+6	Totale
Compensi Amministratore	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.900,00	€ 30.900,00	€ 30.900,00	€ 242.700,00
Oneri previdenziali	26%	€ 7.800,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00	€ 7.800,00	€ 8.034,00	€ 8.034,00	€ 8.034,00	€ 55.302,26
Rivalutazione	3% Ogni tre anni				€ 900,00			€ 927,00	€ 1.827,00
Totale Costo aziendale		€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 38.700,00	€ 38.934,00	€ 38.934,00	€ 39.861,00	€ 269.829,00

Piano del personale

Inquadramento	minimo CCNL	accordo II° livello	Totale costo annuo	costo mensile (12 mens.)	Mansione
PERSONALE FISSO GESTIONE PORTO					
Responsabile	€ 38.000,00		€ 38.000,00	€ 3.166,67	Resp. Ormeggiatori

Operario 3° livello	€ 30.000,00	€	30.000,00	€	2.500,00	Ormeggiatore	
Operario 3° livello	€ 30.000,00	€	30.000,00	€	2.500,00	Ormeggiatore	
Operario 4° livello	€ 28.000,00	€	28.000,00	€	2.333,33	Ormeggiatore	
AMMINISTRAZIONE E SERVIZI							
Impiegato 4°	€ 27.000,00	€	27.000,00	€	2.250,00	receptionist/amministrazione	
Totale	€ 153.000,00	€	-	€	153.000,00	€	12.750,00
PERSONALE INDIRETTO							
pulizia		€	7.800,00				
vigilanza		€	7.800,00				
Totale		€	15.600,00				

Altri costi – ipotesi

Ipotesi costi di gestione	
Rivalutazione annua personale	3%
% Utenze sul valore produzione	5%
% Assicurazioni sul valore produzione	2%
Rivalutazione annua Manutenzioni ordinarie	3%
% Materiale di Consumo sul valore produzione	1%
% Generali ed amministrativi sul valore produzione	2%
% Lavorazioni esterne sul valore produzione	2,60%
Rivalutazione annua Pubblicità	3%
Rivalutazione annua Oneri diversi	2%
Rivalutazione annua canoni godimento beni di terzi	2%
% Quota ammortamento Investimenti	3%

Si prevede espressamente che dall'analisi del piano economico-finanziario non sono appositamente considerate sia le spese relative al canone di concessione demaniale sia le spese relative all'IMU. Tale assunto deriva dal fatto che, per ciò che riguarda l'impatto degli oneri dei canoni demaniali, allo stato attuale l'intervento viene realizzato completamente in area in proprietà privata. Nel caso in cui l'Ente Competente (Agenzia del Demanio e/o Comune di Ameglia) decida di procedere con l'eventuale procedura di demanializzazione, l'eventuale importo del canone demaniale sarà controbilanciato dall'indennizzo di esproprio. Per ciò che riguarda invece le spese riguardanti l'IMU si precisa che le stesse non sono dovute in quanto l'intervento non prevede la realizzazione di Fabbricati.

3. Conto economico

Di seguito si presentano le due versioni del Conto Economico, sulla base dei diversi scenari di riferimento, così come definiti in precedenza.

C.E. Sol. 1.

CE - Sol. 1	Ip	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+5	n+6
Ricavi totali								
Ricavi PB commerciale		€ 414.400,00	€ 414.400,00	€ 414.400,00	€ 444.000,00	€ 444.000,00	€ 444.000,00	€ 473.600,00
Ricavi PB ricollocazione		€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00
Ricavi servizi		€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00
Valore della produzione		€ 654.800,00	€ 654.800,00	€ 654.800,00	€ 684.400,00	€ 684.400,00	€ 684.400,00	€ 714.000,00
Costi di gestione								
Utenze		€ 32.740,00	€ 32.740,00	€ 32.740,00	€ 34.220,00	€ 34.220,00	€ 34.220,00	€ 35.700,00
Assicurazioni		€ 13.096,00	€ 13.096,00	€ 13.096,00	€ 13.688,00	€ 13.688,00	€ 13.688,00	€ 14.280,00
Manutenzioni ordinarie	€ 10.000,00	€ 10.300,00	€ 10.609,00	€ 10.927,27	€ 11.255,09	€ 11.592,74	€ 11.940,52	€ 12.298,74
Materiali di consumo		€ 6.548,00	€ 6.548,00	€ 6.548,00	€ 6.844,00	€ 6.844,00	€ 6.844,00	€ 7.140,00
Generali ed amministrativi		€ 13.096,00	€ 13.096,00	€ 13.096,00	€ 13.688,00	€ 13.688,00	€ 13.688,00	€ 14.280,00
Lavorazioni esterne		€ 17.024,80	€ 17.024,80	€ 17.024,80	€ 17.794,40	€ 17.794,40	€ 17.794,40	€ 18.564,00
Pubblicità	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.150,00	€ 5.304,50	€ 5.463,64	€ 5.627,54	€ 5.796,37	€ 5.970,26
Compensi amministratori		€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 38.700,00	€ 38.934,00	€ 38.934,00	€ 39.861,00
Godimento beni di terzi	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.400,00	€ 20.808,00	€ 21.224,16	€ 21.648,64	€ 22.081,62	€ 22.523,25
Oneri diversi di gestione	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.300,00	€ 15.606,00	€ 15.918,12	€ 16.236,48	€ 16.561,21	€ 16.892,44
Totale costi di gestione		€ 170.604,80	€ 171.763,80	€ 172.950,57	€ 178.795,40	€ 180.273,81	€ 181.548,12	€ 187.509,68
Costo del personale Fisso		€ 153.000,00	€ 157.590,00	€ 162.317,70	€ 167.187,23	€ 172.202,85	€ 177.368,93	€ 182.690,00
Altri costi personale	€ 15.600,00	€ 15.600,00	€ 16.068,00	€ 16.550,04	€ 17.046,54	€ 17.557,94	€ 18.084,68	€ 18.627,22
Totale costi di produzione		€ 339.204,80	€ 345.421,80	€ 351.818,31	€ 363.029,18	€ 370.034,60	€ 377.001,73	€ 388.826,90
% del valore della produzione		48,20%	47,25%	46,27%	46,96%	45,93%	44,92%	45,54%
Margine Operativo Lordo		€ 315.595,20	€ 309.378,20	€ 302.981,69	€ 321.370,82	€ 314.365,40	€ 307.398,27	€ 325.173,10
% del valore della produzione								
Ammortamenti	€ 8.240.999,08	€ 274.699,97	€ 274.699,97	€ 274.699,97	€ 274.699,97	€ 274.699,97	€ 274.699,97	€ 274.699,97
Risultato Operativo		€ 40.895,23	€ 34.678,23	€ 28.281,72	€ 46.670,86	€ 39.665,43	€ 32.698,30	€ 50.473,13
% del valore della produzione		6,25%	5,30%	4,32%	6,82%	5,80%	4,78%	7,07%
EBIT		€ 40.895,23	€ 34.678,23	€ 28.281,72	€ 46.670,86	€ 39.665,43	€ 32.698,30	€ 50.473,13
% del valore della produzione								
Oneri finanziari		€ 150.000,00	€ 142.500,00	€ 135.000,00	€ 127.500,00	€ 120.000,00	€ 112.500,00	€ 105.000,00
Proventi finanziari								
Proventi ed oneri finanziari		€ 150.000,00	€ 142.500,00	€ 135.000,00	€ 127.500,00	€ 120.000,00	€ 112.500,00	€ 105.000,00
Risultato ante imposte		-€ 109.104,77	-€ 107.821,77	-€ 106.718,28	-€ 80.829,14	-€ 80.334,57	-€ 79.801,70	-€ 54.526,87
IRES	24%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

IRAP	3,90%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Imposte		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Risultato di esercizio		-€ 109.104,77	-€ 107.821,77	-€ 106.718,28	-€ 80.829,14	-€ 80.334,57	-€ 79.801,70	-€ 54.526,87
% del valore della produzione		-16,66%	-16,47%	-16,30%	-11,81%	-11,74%	-11,66%	-7,64%
Flusso economico finanziario netto		€ 165.595,20	€ 166.878,20	€ 167.981,69	€ 193.870,82	€ 194.365,40	€ 194.898,27	€ 220.173,10
Flusso economico finanziario netto progressivo		€ 165.595,20	€ 332.473,40	€ 500.455,09	€ 694.325,91	€ 888.691,32	€ 1.083.589,59	€ 1.303.762,69

C.E. Sol. 2 Proposta Soggetto Attuatore.

CE - Sol. 2	Ip	n	n+1	n+2	n+3	n+4	n+5	n+6
Ricavi totali								
Ricavi PB commerciale		€ 414.400,00	€ 414.400,00	€ 414.400,00	€ 444.000,00	€ 444.000,00	€ 444.000,00	€ 473.600,00
Ricavi PB ricollocazione		€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00	€ 70.400,00
Ricavi servizi		€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00
Valore della produzione		€ 654.800,00	€ 654.800,00	€ 654.800,00	€ 684.400,00	€ 684.400,00	€ 684.400,00	€ 714.000,00
Costi di gestione								
Utenze		€ 32.740,00	€ 32.740,00	€ 32.740,00	€ 34.220,00	€ 34.220,00	€ 34.220,00	€ 35.700,00
Assicurazioni		€ 13.096,00	€ 13.096,00	€ 13.096,00	€ 13.688,00	€ 13.688,00	€ 13.688,00	€ 14.280,00
Manutenzioni ordinarie	€ 10.000,00	€ 10.300,00	€ 10.609,00	€ 10.927,27	€ 11.255,09	€ 11.592,74	€ 11.940,52	€ 12.298,74
Materiali di consumo		€ 6.548,00	€ 6.548,00	€ 6.548,00	€ 6.844,00	€ 6.844,00	€ 6.844,00	€ 7.140,00
Generali ed amministrativi		€ 13.096,00	€ 13.096,00	€ 13.096,00	€ 13.688,00	€ 13.688,00	€ 13.688,00	€ 14.280,00
Lavorazioni esterne		€ 17.024,80	€ 17.024,80	€ 17.024,80	€ 17.794,40	€ 17.794,40	€ 17.794,40	€ 18.564,00
Pubblicità	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.150,00	€ 5.304,50	€ 5.463,64	€ 5.627,54	€ 5.796,37	€ 5.970,26
Compensi amministratori		€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 37.800,00	€ 38.700,00	€ 38.934,00	€ 38.934,00	€ 39.861,00
Godimento beni di terzi	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.400,00	€ 20.808,00	€ 21.224,16	€ 21.648,64	€ 22.081,62	€ 22.523,25
Oneri diversi di gestione		€ 15.000,00	€ 15.300,00	€ 15.606,00	€ 15.918,12	€ 16.236,48	€ 16.561,21	€ 16.892,44
Totale costi di gestione		€ 170.604,80	€ 171.763,80	€ 172.950,57	€ 178.795,40	€ 180.273,81	€ 181.548,12	€ 187.509,68
Costo del personale Fisso		€ 153.000,00	€ 157.590,00	€ 162.317,70	€ 167.187,23	€ 172.202,85	€ 177.368,93	€ 182.690,00
Altri costi personale	€ 15.600,00	€ 15.600,00	€ 16.068,00	€ 16.550,04	€ 17.046,54	€ 17.557,94	€ 18.084,68	€ 18.627,22
Totale costi di produzione		€ 339.204,80	€ 345.421,80	€ 351.818,31	€ 363.029,18	€ 370.034,60	€ 377.001,73	€ 388.826,90
% del valore della produzione		48,20%	47,25%	46,27%	46,96%	45,93%	44,92%	45,54%
Margine Operativo Lordo		€ 315.595,20	€ 309.378,20	€ 302.981,69	€ 321.370,82	€ 314.365,40	€ 307.398,27	€ 325.173,10
% del valore della produzione								
Ammortamenti	€ 6.207.872,58	€ 206.929,09	€ 206.929,09	€ 206.929,09	€ 206.929,09	€ 206.929,09	€ 206.929,09	€ 206.929,09
Risultato Operativo		€ 108.666,11	€ 102.449,11	€ 96.052,60	€ 114.441,74	€ 107.436,32	€ 100.469,18	€ 118.244,01
% del valore della produzione		16,60%	15,65%	14,67%	16,72%	15,70%	14,68%	16,56%
EBIT		€ 108.666,11	€ 102.449,11	€ 96.052,60	€ 114.441,74	€ 107.436,32	€ 100.469,18	€ 118.244,01
% del valore della produzione								
Oneri finanziari		€ 110.065,44	€ 104.562,17	€ 99.058,90	€ 93.555,63	€ 88.052,35	€ 82.549,08	€ 77.045,81
Proventi finanziari								
Proventi ed oneri finanziari		€ 110.065,44	€ 104.562,17	€ 99.058,90	€ 93.555,63	€ 88.052,35	€ 82.549,08	€ 77.045,81
Risultato ante imposte		-€ 1.399,33	-€ 2.113,06	-€ 3.006,29	€ 20.886,11	€ 19.383,96	€ 17.920,10	€ 41.198,20

IRES	24%	€ -	€ -	€ -	€ 5.012,67	€ 4.652,15	€ 4.300,82	€ 9.887,57
IRAP	3,90%	€ -	€ -	€ -	€ 814,56	€ 755,97	€ 698,88	€ 1.606,73
Imposte		€ -	€ -	€ -	€ 5.827,23	€ 5.408,13	€ 4.999,71	€ 11.494,30
Risultato di esercizio		-€ 1.399,33	-€ 2.113,06	-€ 3.006,29	€ 15.058,89	€ 13.975,84	€ 12.920,39	€ 29.703,90
% del valore della produzione		-0,21%	-0,32%	-0,46%	2,20%	2,04%	1,89%	4,16%
Flusso economico finanziario netto		€ 205.529,76	€ 204.816,03	€ 203.922,79	€ 221.987,97	€ 220.904,92	€ 219.849,48	€ 236.632,99
Flusso economico finanziario netto progressivo		€ 205.529,76	€ 410.345,79	€ 614.268,58	€ 836.256,55	€ 1.057.161,48	€ 1.277.010,96	€ 1.513.643,95

Determinazione del V.A.N.

I prospetti economici così delineati hanno consentito di calcolare il VAN del Progetto di Investimento. Per maggior dettaglio sulle modalità di calcolo e sulle elaborazioni del VAN si rimanda al Piano Economico Finanziario allegato.

Per la stima del VAN, sono stati considerati i flussi finanziari netto dall'anno n all'anno n+6. Per gli esercizi successivi sono stati presi a riferimento flussi economici netti incrementali ipotetici, dato il lungo lasso di tempo considerato (n+100).

Il tasso di attualizzazione, calcolato con il metodo del WACC (Weighted Average Cost of Capital), è assunto pari al 5%.

VAN Sol. 1.

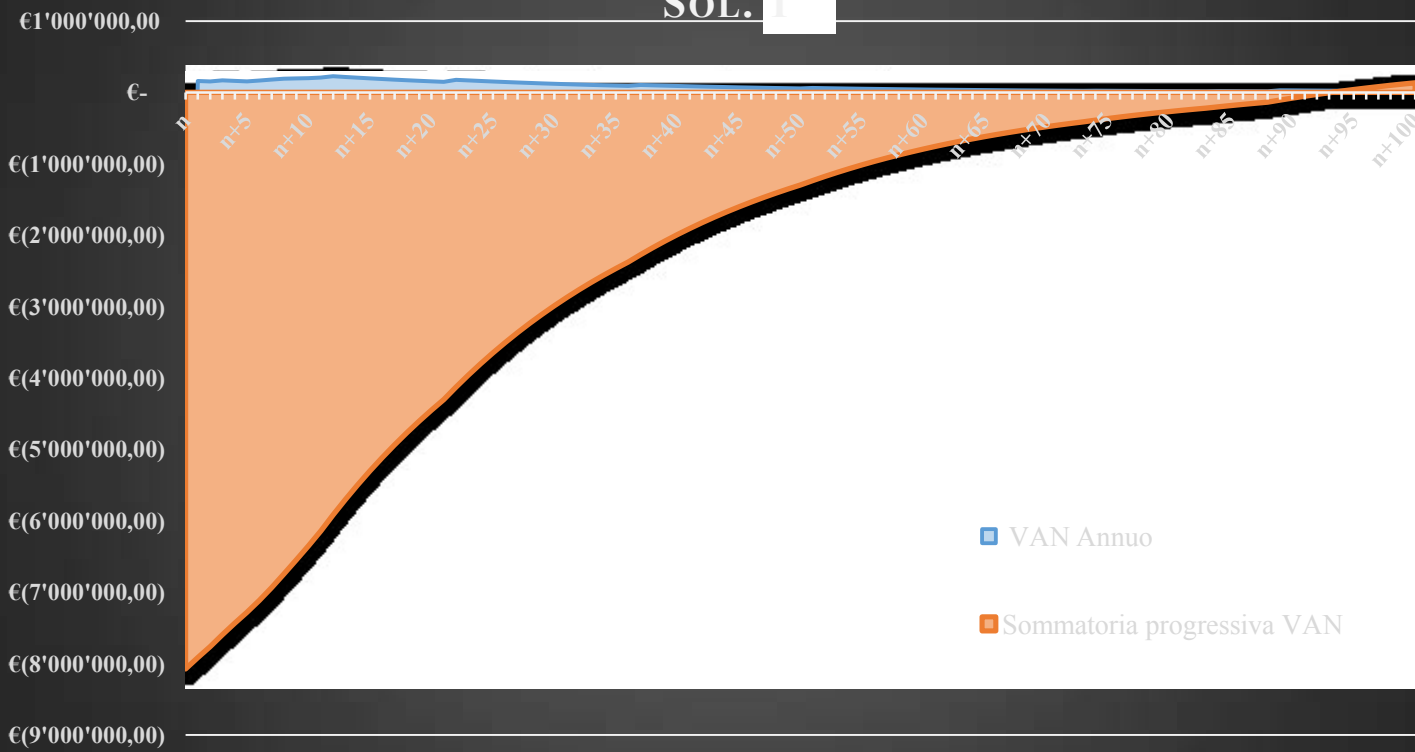
Tabella determinazione VAN							
Sol. 1							
	N	Flussi economici netti	Flussi investimenti	Flussi economici attualizzati	Flussi investimento attualizzati	VAN Annuo	Sommatoria progressiva VAN
0	n	€ 165.595,20	-€ 8.240.999,08	€ 165.595,20	-€ 8.240.999,08	-€ 8.075.403,88	-€ 8.075.403,88
1	n+1	€ 166.878,20		€ 159.121,06	€ -	€ 159.121,06	-€ 7.916.282,82
2	n+2	€ 167.981,69		€ 152.727,79	€ -	€ 152.727,79	-€ 7.763.555,02
3	n+3	€ 193.870,82		€ 168.072,50	€ -	€ 168.072,50	-€ 7.595.482,52
4	n+4	€ 194.365,40		€ 160.668,68	€ -	€ 160.668,68	-€ 7.434.813,84
5	n+5	€ 194.898,27		€ 153.620,20	€ -	€ 153.620,20	-€ 7.281.193,65
6	n+6	€ 220.173,10		€ 165.475,10	€ -	€ 165.475,10	-€ 7.115.718,55
7	n+7	€ 250.000,00		€ 179.158,11	€ -	€ 179.158,11	-€ 6.936.560,44
8	n+8	€ 280.000,00		€ 191.329,78	€ -	€ 191.329,78	-€ 6.745.230,66
9	n+9	€ 300.000,00		€ 195.467,18	€ -	€ 195.467,18	-€ 6.549.763,48
10	n+10	€ 320.000,00		€ 198.806,53	€ -	€ 198.806,53	-€ 6.350.956,95
11	n+11	€ 350.000,00		€ 207.336,98	€ -	€ 207.336,98	-€ 6.143.619,97
12	n+12	€ 400.000,00		€ 225.941,91	€ -	€ 225.941,91	-€ 5.917.678,06
13	n+13	€ 400.000,00		€ 215.439,26	€ -	€ 215.439,26	-€ 5.702.238,80
14	n+14	€ 400.000,00		€ 205.424,82	€ -	€ 205.424,82	-€ 5.496.813,98
15	n+15	€ 400.000,00		€ 195.875,89	€ -	€ 195.875,89	-€ 5.300.938,08
16	n+16	€ 400.000,00		€ 186.770,83	€ -	€ 186.770,83	-€ 5.114.167,25
17	n+17	€ 400.000,00		€ 178.089,01	€ -	€ 178.089,01	-€ 4.936.078,24
18	n+18	€ 400.000,00		€ 169.810,75	€ -	€ 169.810,75	-€ 4.766.267,49
19	n+19	€ 400.000,00		€ 161.917,30	€ -	€ 161.917,30	-€ 4.604.350,19
20	n+20	€ 400.000,00		€ 154.390,76	€ -	€ 154.390,76	-€ 4.449.959,42
21	n+21	€ 400.000,00		€ 147.214,09	€ -	€ 147.214,09	-€ 4.302.745,33
22	n+22	€ 500.000,00		€ 175.463,77	€ -	€ 175.463,77	-€ 4.127.281,56
23	n+23	€ 500.000,00		€ 167.307,55	€ -	€ 167.307,55	-€ 3.959.974,01

24	n+24	€ 500.000,00	€ 159.530,45	€ -	€ 159.530,45	-€ 3.800.443,56
25	n+25	€ 500.000,00	€ 152.114,87	€ -	€ 152.114,87	-€ 3.648.328,69
26	n+26	€ 500.000,00	€ 145.043,99	€ -	€ 145.043,99	-€ 3.503.284,71
27	n+27	€ 500.000,00	€ 138.301,79	€ -	€ 138.301,79	-€ 3.364.982,92
28	n+28	€ 500.000,00	€ 131.872,99	€ -	€ 131.872,99	-€ 3.233.109,92
29	n+29	€ 500.000,00	€ 125.743,03	€ -	€ 125.743,03	-€ 3.107.366,89
30	n+30	€ 500.000,00	€ 119.898,02	€ -	€ 119.898,02	-€ 2.987.468,88
31	n+31	€ 500.000,00	€ 114.324,70	€ -	€ 114.324,70	-€ 2.873.144,18
32	n+32	€ 500.000,00	€ 109.010,45	€ -	€ 109.010,45	-€ 2.764.133,73
33	n+33	€ 500.000,00	€ 103.943,23	€ -	€ 103.943,23	-€ 2.660.190,50
34	n+34	€ 500.000,00	€ 99.111,55	€ -	€ 99.111,55	-€ 2.561.078,95
35	n+35	€ 500.000,00	€ 94.504,46	€ -	€ 94.504,46	-€ 2.466.574,49
36	n+36	€ 500.000,00	€ 90.111,54	€ -	€ 90.111,54	-€ 2.376.462,95
37	n+37	€ 600.000,00	€ 103.107,37	€ -	€ 103.107,37	-€ 2.273.355,58
38	n+38	€ 600.000,00	€ 98.314,54	€ -	€ 98.314,54	-€ 2.175.041,04
39	n+39	€ 600.000,00	€ 93.744,51	€ -	€ 93.744,51	-€ 2.081.296,53
40	n+40	€ 600.000,00	€ 89.386,91	€ -	€ 89.386,91	-€ 1.991.909,62
41	n+41	€ 600.000,00	€ 85.231,86	€ -	€ 85.231,86	-€ 1.906.677,76
42	n+42	€ 600.000,00	€ 81.269,96	€ -	€ 81.269,96	-€ 1.825.407,80
43	n+43	€ 600.000,00	€ 77.492,22	€ -	€ 77.492,22	-€ 1.747.915,58
44	n+44	€ 600.000,00	€ 73.890,09	€ -	€ 73.890,09	-€ 1.674.025,50
45	n+45	€ 600.000,00	€ 70.455,39	€ -	€ 70.455,39	-€ 1.603.570,11
46	n+46	€ 600.000,00	€ 67.180,36	€ -	€ 67.180,36	-€ 1.536.389,75
47	n+47	€ 600.000,00	€ 64.057,56	€ -	€ 64.057,56	-€ 1.472.332,19
48	n+48	€ 600.000,00	€ 61.079,92	€ -	€ 61.079,92	-€ 1.411.252,28
49	n+49	€ 600.000,00	€ 58.240,69	€ -	€ 58.240,69	-€ 1.353.011,59
50	n+50	€ 600.000,00	€ 55.533,44	€ -	€ 55.533,44	-€ 1.297.478,15
51	n+51	€ 700.000,00	€ 61.777,37	€ -	€ 61.777,37	-€ 1.235.700,78
52	n+52	€ 700.000,00	€ 58.905,72	€ -	€ 58.905,72	-€ 1.176.795,05
53	n+53	€ 700.000,00	€ 56.167,56	€ -	€ 56.167,56	-€ 1.120.627,49
54	n+54	€ 700.000,00	€ 53.556,68	€ -	€ 53.556,68	-€ 1.067.070,82
55	n+55	€ 700.000,00	€ 51.067,16	€ -	€ 51.067,16	-€ 1.016.003,66
56	n+56	€ 700.000,00	€ 48.693,36	€ -	€ 48.693,36	-€ 967.310,30
57	n+57	€ 700.000,00	€ 46.429,91	€ -	€ 46.429,91	-€ 920.880,39
58	n+58	€ 700.000,00	€ 44.271,67	€ -	€ 44.271,67	-€ 876.608,72
59	n+59	€ 700.000,00	€ 42.213,75	€ -	€ 42.213,75	-€ 834.394,97
60	n+60	€ 700.000,00	€ 40.251,50	€ -	€ 40.251,50	-€ 794.143,47
61	n+61	€ 700.000,00	€ 38.380,45	€ -	€ 38.380,45	-€ 755.763,02
62	n+62	€ 700.000,00	€ 36.596,38	€ -	€ 36.596,38	-€ 719.166,64

63	n+63	€ 700.000,00		€ 34.895,24	€ -	€ 34.895,24	-€ 684.271,40
64	n+64	€ 700.000,00		€ 33.273,18	€ -	€ 33.273,18	-€ 650.998,22
65	n+65	€ 700.000,00		€ 31.726,51	€ -	€ 31.726,51	-€ 619.271,70
66	n+66	€ 700.000,00		€ 30.251,74	€ -	€ 30.251,74	-€ 589.019,96
67	n+67	€ 700.000,00		€ 28.845,53	€ -	€ 28.845,53	-€ 560.174,43
68	n+68	€ 700.000,00		€ 27.504,68	€ -	€ 27.504,68	-€ 532.669,76
69	n+69	€ 700.000,00		€ 26.226,15	€ -	€ 26.226,15	-€ 506.443,60
70	n+70	€ 700.000,00		€ 25.007,06	€ -	€ 25.007,06	-€ 481.436,54
71	n+71	€ 700.000,00		€ 23.844,64	€ -	€ 23.844,64	-€ 457.591,90
72	n+72	€ 700.000,00		€ 22.736,25	€ -	€ 22.736,25	-€ 434.855,65
73	n+73	€ 700.000,00		€ 21.679,38	€ -	€ 21.679,38	-€ 413.176,27
74	n+74	€ 800.000,00		€ 23.624,73	€ -	€ 23.624,73	-€ 389.551,54
75	n+75	€ 800.000,00		€ 22.526,56	€ -	€ 22.526,56	-€ 367.024,97
76	n+76	€ 800.000,00		€ 21.479,44	€ -	€ 21.479,44	-€ 345.545,53
77	n+77	€ 800.000,00		€ 20.481,00	€ -	€ 20.481,00	-€ 325.064,53
78	n+78	€ 800.000,00		€ 19.528,96	€ -	€ 19.528,96	-€ 305.535,57
79	n+79	€ 800.000,00		€ 18.621,18	€ -	€ 18.621,18	-€ 286.914,39
80	n+80	€ 800.000,00		€ 17.755,60	€ -	€ 17.755,60	-€ 269.158,79
81	n+81	€ 800.000,00		€ 16.930,25	€ -	€ 16.930,25	-€ 252.228,54
82	n+82	€ 800.000,00		€ 16.143,27	€ -	€ 16.143,27	-€ 236.085,27
83	n+83	€ 800.000,00		€ 15.392,87	€ -	€ 15.392,87	-€ 220.692,41
84	n+84	€ 1.000.000,00		€ 18.346,68	€ -	€ 18.346,68	-€ 202.345,72
85	n+85	€ 1.000.000,00		€ 17.493,86	€ -	€ 17.493,86	-€ 184.851,86
86	n+86	€ 1.000.000,00		€ 16.680,68	€ -	€ 16.680,68	-€ 168.171,18
87	n+87	€ 1.000.000,00		€ 15.905,30	€ -	€ 15.905,30	-€ 152.265,89
88	n+88	€ 1.000.000,00		€ 15.165,96	€ -	€ 15.165,96	-€ 137.099,93
89	n+89	€ 2.000.000,00		€ 28.921,97	€ -	€ 28.921,97	-€ 108.177,96
90	n+90	€ 2.000.000,00		€ 27.577,57	€ -	€ 27.577,57	-€ 80.600,39
91	n+91	€ 2.000.000,00		€ 26.295,66	€ -	€ 26.295,66	-€ 54.304,73
92	n+92	€ 2.000.000,00		€ 25.073,33	€ -	€ 25.073,33	-€ 29.231,40
93	n+93	€ 2.000.000,00		€ 23.907,83	€ -	€ 23.907,83	-€ 5.323,57
94	n+94	€ 2.000.000,00		€ 22.796,50	€ -	€ 22.796,50	€ 17.472,94
95	n+95	€ 2.000.000,00		€ 21.736,83	€ -	€ 21.736,83	€ 39.209,77
96	n+96	€ 2.000.000,00		€ 20.726,42	€ -	€ 20.726,42	€ 59.936,19
97	n+97	€ 2.000.000,00		€ 19.762,98	€ -	€ 19.762,98	€ 79.699,18
98	n+98	€ 2.000.000,00		€ 18.844,32	€ -	€ 18.844,32	€ 98.543,50
99	n+99	€ 2.000.000,00		€ 17.968,37	€ -	€ 17.968,37	€ 116.511,86
100	n+100	€ 2.000.000,00		€ 17.133,13	€ -	€ 17.133,13	€ 133.644,99
		€ 75.803.762,69	-€ 8.240.999,08	€ 8.374.644,07	-€ 8.240.999,08	€ 133.644,99	

DETERMINAZIONE VAN

SOL. 1



VAN Sol. 2 Proposta Soggetto Attuatore.

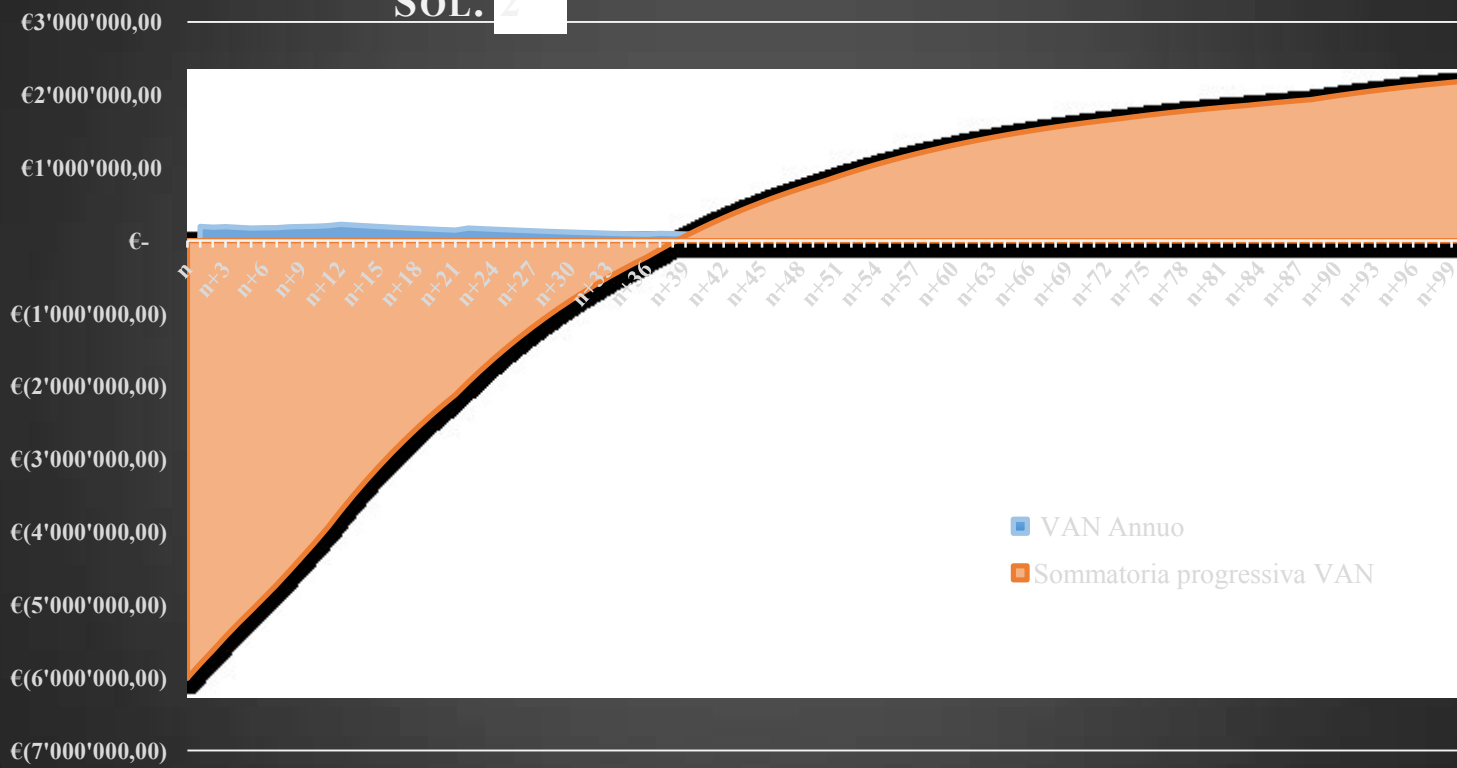
Tabella determinazione VAN							
Sol. 2							
	N	Flussi economici netti	Flussi investimenti	Flussi economici attualizzati	Flussi investimento attualizzati	VAN Annuo	Sommatoria progressiva VAN
0	n	€ 205.529,76	-€ 6.207.872,58	€ 205.529,76	-€ 6.207.872,58	-€ 6.002.342,82	-€ 6.002.342,82
1	n+1	€ 204.816,03		€ 195.161,57	€ -	€ 195.161,57	-€ 5.807.181,25
2	n+2	€ 203.922,79		€ 185.151,19	€ -	€ 185.151,19	-€ 5.622.030,06
3	n+3	€ 221.987,97		€ 192.052,75	€ -	€ 192.052,75	-€ 5.429.977,31
4	n+4	€ 220.904,92		€ 182.107,09	€ -	€ 182.107,09	-€ 5.247.870,22
5	n+5	€ 219.849,48		€ 172.694,01	€ -	€ 172.694,01	-€ 5.075.176,21
6	n+6	€ 236.632,99		€ 177.115,87	€ -	€ 177.115,87	-€ 4.898.060,34
7	n+7	€ 250.000,00		€ 178.300,50	€ -	€ 178.300,50	-€ 4.719.759,84
8	n+8	€ 280.000,00		€ 190.283,42	€ -	€ 190.283,42	-€ 4.529.476,42
9	n+9	€ 300.000,00		€ 194.264,99	€ -	€ 194.264,99	-€ 4.335.211,43
10	n+10	€ 320.000,00		€ 197.448,40	€ -	€ 197.448,40	-€ 4.137.763,03
11	n+11	€ 350.000,00		€ 205.779,47	€ -	€ 205.779,47	-€ 3.931.983,56
12	n+12	€ 400.000,00		€ 224.090,97	€ -	€ 224.090,97	-€ 3.707.892,58
13	n+13	€ 400.000,00		€ 213.527,95	€ -	€ 213.527,95	-€ 3.494.364,63
14	n+14	€ 400.000,00		€ 203.462,84	€ -	€ 203.462,84	-€ 3.290.901,80
15	n+15	€ 400.000,00		€ 193.872,16	€ -	€ 193.872,16	-€ 3.097.029,63
16	n+16	€ 400.000,00		€ 184.733,57	€ -	€ 184.733,57	-€ 2.912.296,06
17	n+17	€ 400.000,00		€ 176.025,74	€ -	€ 176.025,74	-€ 2.736.270,32
18	n+18	€ 400.000,00		€ 167.728,38	€ -	€ 167.728,38	-€ 2.568.541,94
19	n+19	€ 400.000,00		€ 159.822,13	€ -	€ 159.822,13	-€ 2.408.719,81
20	n+20	€ 400.000,00		€ 152.288,56	€ -	€ 152.288,56	-€ 2.256.431,25
21	n+21	€ 400.000,00		€ 145.110,10	€ -	€ 145.110,10	-€ 2.111.321,15
22	n+22	€ 500.000,00		€ 172.837,52	€ -	€ 172.837,52	-€ 1.938.483,63
23	n+23	€ 500.000,00		€ 164.690,44	€ -	€ 164.690,44	-€ 1.773.793,19
24	n+24	€ 500.000,00		€ 156.927,39	€ -	€ 156.927,39	-€ 1.616.865,80
25	n+25	€ 500.000,00		€ 149.530,27	€ -	€ 149.530,27	-€ 1.467.335,53
26	n+26	€ 500.000,00		€ 142.481,83	€ -	€ 142.481,83	-€ 1.324.853,70
27	n+27	€ 500.000,00		€ 135.765,63	€ -	€ 135.765,63	-€ 1.189.088,07
28	n+28	€ 500.000,00		€ 129.366,02	€ -	€ 129.366,02	-€ 1.059.722,05
29	n+29	€ 500.000,00		€ 123.268,06	€ -	€ 123.268,06	-€ 936.453,99
30	n+30	€ 500.000,00		€ 117.457,55	€ -	€ 117.457,55	-€ 818.996,43
31	n+31	€ 500.000,00		€ 111.920,93	€ -	€ 111.920,93	-€ 707.075,51

32	n+32	€ 500.000,00	€ 106.645,29	€ -	€ 106.645,29	-€ 600.430,22
33	n+33	€ 500.000,00	€ 101.618,33	€ -	€ 101.618,33	-€ 498.811,89
34	n+34	€ 500.000,00	€ 96.828,32	€ -	€ 96.828,32	-€ 401.983,57
35	n+35	€ 500.000,00	€ 92.264,10	€ -	€ 92.264,10	-€ 309.719,47
36	n+36	€ 500.000,00	€ 87.915,03	€ -	€ 87.915,03	-€ 221.804,44
37	n+37	€ 600.000,00	€ 100.525,15	€ -	€ 100.525,15	-€ 121.279,29
38	n+38	€ 600.000,00	€ 95.786,68	€ -	€ 95.786,68	-€ 25.492,61
39	n+39	€ 600.000,00	€ 91.271,56	€ -	€ 91.271,56	€ 65.778,94
40	n+40	€ 600.000,00	€ 86.969,27	€ -	€ 86.969,27	€ 152.748,22
41	n+41	€ 600.000,00	€ 82.869,78	€ -	€ 82.869,78	€ 235.618,00
42	n+42	€ 600.000,00	€ 78.963,53	€ -	€ 78.963,53	€ 314.581,53
43	n+43	€ 600.000,00	€ 75.241,41	€ -	€ 75.241,41	€ 389.822,94
44	n+44	€ 600.000,00	€ 71.694,74	€ -	€ 71.694,74	€ 461.517,68
45	n+45	€ 600.000,00	€ 68.315,25	€ -	€ 68.315,25	€ 529.832,93
46	n+46	€ 600.000,00	€ 65.095,06	€ -	€ 65.095,06	€ 594.927,98
47	n+47	€ 600.000,00	€ 62.026,66	€ -	€ 62.026,66	€ 656.954,64
48	n+48	€ 600.000,00	€ 59.102,89	€ -	€ 59.102,89	€ 716.057,53
49	n+49	€ 600.000,00	€ 56.316,95	€ -	€ 56.316,95	€ 772.374,48
50	n+50	€ 600.000,00	€ 53.662,32	€ -	€ 53.662,32	€ 826.036,81
51	n+51	€ 700.000,00	€ 59.654,97	€ -	€ 59.654,97	€ 885.691,78
52	n+52	€ 700.000,00	€ 56.843,00	€ -	€ 56.843,00	€ 942.534,78
53	n+53	€ 700.000,00	€ 54.163,58	€ -	€ 54.163,58	€ 996.698,36
54	n+54	€ 700.000,00	€ 51.610,46	€ -	€ 51.610,46	€ 1.048.308,82
55	n+55	€ 700.000,00	€ 49.177,69	€ -	€ 49.177,69	€ 1.097.486,50
56	n+56	€ 700.000,00	€ 46.859,59	€ -	€ 46.859,59	€ 1.144.346,09
57	n+57	€ 700.000,00	€ 44.650,76	€ -	€ 44.650,76	€ 1.188.996,84
58	n+58	€ 700.000,00	€ 42.546,04	€ -	€ 42.546,04	€ 1.231.542,89
59	n+59	€ 700.000,00	€ 40.540,54	€ -	€ 40.540,54	€ 1.272.083,43
60	n+60	€ 700.000,00	€ 38.629,57	€ -	€ 38.629,57	€ 1.310.713,00
61	n+61	€ 700.000,00	€ 36.808,68	€ -	€ 36.808,68	€ 1.347.521,69
62	n+62	€ 700.000,00	€ 35.073,62	€ -	€ 35.073,62	€ 1.382.595,31
63	n+63	€ 700.000,00	€ 33.420,35	€ -	€ 33.420,35	€ 1.416.015,66
64	n+64	€ 700.000,00	€ 31.845,01	€ -	€ 31.845,01	€ 1.447.860,67
65	n+65	€ 700.000,00	€ 30.343,92	€ -	€ 30.343,92	€ 1.478.204,59
66	n+66	€ 700.000,00	€ 28.913,60	€ -	€ 28.913,60	€ 1.507.118,19
67	n+67	€ 700.000,00	€ 27.550,69	€ -	€ 27.550,69	€ 1.534.668,88
68	n+68	€ 700.000,00	€ 26.252,03	€ -	€ 26.252,03	€ 1.560.920,90
69	n+69	€ 700.000,00	€ 25.014,58	€ -	€ 25.014,58	€ 1.585.935,48
70	n+70	€ 700.000,00	€ 23.835,46	€ -	€ 23.835,46	€ 1.609.770,94

71	n+71	€ 700.000,00		€ 22.711,92	€ -	€ 22.711,92	€ 1.632.482,86
72	n+72	€ 700.000,00		€ 21.641,35	€ -	€ 21.641,35	€ 1.654.124,21
73	n+73	€ 700.000,00		€ 20.621,23	€ -	€ 20.621,23	€ 1.674.745,45
74	n+74	€ 800.000,00		€ 22.456,24	€ -	€ 22.456,24	€ 1.697.201,68
75	n+75	€ 800.000,00		€ 21.397,71	€ -	€ 21.397,71	€ 1.718.599,39
76	n+76	€ 800.000,00		€ 20.389,08	€ -	€ 20.389,08	€ 1.738.988,48
77	n+77	€ 800.000,00		€ 19.428,00	€ -	€ 19.428,00	€ 1.758.416,47
78	n+78	€ 800.000,00		€ 18.512,22	€ -	€ 18.512,22	€ 1.776.928,69
79	n+79	€ 800.000,00		€ 17.639,60	€ -	€ 17.639,60	€ 1.794.568,29
80	n+80	€ 800.000,00		€ 16.808,12	€ -	€ 16.808,12	€ 1.811.376,41
81	n+81	€ 800.000,00		€ 16.015,83	€ -	€ 16.015,83	€ 1.827.392,24
82	n+82	€ 800.000,00		€ 15.260,89	€ -	€ 15.260,89	€ 1.842.653,13
83	n+83	€ 800.000,00		€ 14.541,53	€ -	€ 14.541,53	€ 1.857.194,67
84	n+84	€ 1.000.000,00		€ 17.320,11	€ -	€ 17.320,11	€ 1.874.514,78
85	n+85	€ 1.000.000,00		€ 16.503,69	€ -	€ 16.503,69	€ 1.891.018,47
86	n+86	€ 1.000.000,00		€ 15.725,75	€ -	€ 15.725,75	€ 1.906.744,21
87	n+87	€ 1.000.000,00		€ 14.984,48	€ -	€ 14.984,48	€ 1.921.728,70
88	n+88	€ 1.000.000,00		€ 14.278,15	€ -	€ 14.278,15	€ 1.936.006,85
89	n+89	€ 2.000.000,00		€ 27.210,24	€ -	€ 27.210,24	€ 1.963.217,09
90	n+90	€ 2.000.000,00		€ 25.927,63	€ -	€ 25.927,63	€ 1.989.144,72
91	n+91	€ 2.000.000,00		€ 24.705,47	€ -	€ 24.705,47	€ 2.013.850,20
92	n+92	€ 2.000.000,00		€ 23.540,93	€ -	€ 23.540,93	€ 2.037.391,12
93	n+93	€ 2.000.000,00		€ 22.431,27	€ -	€ 22.431,27	€ 2.059.822,39
94	n+94	€ 2.000.000,00		€ 21.373,92	€ -	€ 21.373,92	€ 2.081.196,32
95	n+95	€ 2.000.000,00		€ 20.366,42	€ -	€ 20.366,42	€ 2.101.562,73
96	n+96	€ 2.000.000,00		€ 19.406,40	€ -	€ 19.406,40	€ 2.120.969,13
97	n+97	€ 2.000.000,00		€ 18.491,64	€ -	€ 18.491,64	€ 2.139.460,77
98	n+98	€ 2.000.000,00		€ 17.619,99	€ -	€ 17.619,99	€ 2.157.080,76
99	n+99	€ 2.000.000,00		€ 16.789,43	€ -	€ 16.789,43	€ 2.173.870,20
100	n+100	€ 2.000.000,00		€ 15.998,03	€ -	€ 15.998,03	€ 2.189.868,23
		€ 76.013.643,95	-€ 6.207.872,58	€ 8.397.740,81	-€ 6.207.872,58	€ 2.189.868,23	

DETERMINAZIONE VAN

SOL. 2



4. Conclusioni

In conclusione si può affermare che, lo scenario Sol. 2 - Proposta Soggetto Attuatore, sia quello che consentirebbe di raggiungere un VAN positivo, e quindi una remunerazione dell'investimento realizzato nell'arco di circa 30-35 anni.

Le soluzioni di ottimizzazione economico-finanziaria, come già descritto in precedenza, risultano estremamente incisive nel calcolo della convenienza economica dell'investimento e soprattutto nella relativa fattibilità tecnica ed economico-finanziaria del Progetto.

Sulla base dei risultati economico-finanziari previsionali, il Soggetto Investitore richiede agli Enti Competenti la possibilità di intraprendere **la Proposta alternativa Sol. 2, in quanto maggiormente coerente con le esigenze di equilibrio economico-finanziario di breve termine e di creazione del valore nel lungo termine.**

E' evidente che per la fattibilità del Progetto di Investimento è necessario che tutti gli obiettivi ambientali richiesti dall'Ente Parco Montemarcello (Protocollo di Intesa, Piano di Parco e Piano Guida della Nautica), siano compatibili e coerenti con le esigenze economiche-finanziarie generate dall'entrata in funzione dell'investimento.