

PERIODI - ANNO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
FLUSSI																				
ricavi da utenza - ICI ****:																				
FASE A	€ -	€ 27.950,00	€ 55.900,00	€ 83.850,00																
FASE B				€ 27.950,00	€ 139.750,00															
FASE C					€ 27.950,00	€ 188.662,50	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00
ricavi da cessioni****:																				
FASE A	€ 2.472.618,00	€ 2.534.433,45	€ 2.597.794,29																	
FASE B				€ 2.597.794,29	€ 2.862.739,14															
FASE C					€ 2.862.739,14	€ 2.046.960,72	€ 699.385,08													
[A] TOTALE RICAVI	€ 2.472.618,00	€ 2.562.383,45	€ 5.251.488,57	€ 5.437.278,29	€ 2.214.680,72	€ 888.047,58	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00	€ 195.650,00
costo di investimento iniziale**:																				
FASE A	€ 2.885.670,14	€ 2.885.670,14	€ 2.885.670,14																	
FASE B				€ 2.885.670,14																
FASE C					€ 2.885.670,14	€ 2.164.252,61	€ 721.417,54													
costo di inv. per rinnovo (manutenzione straordinaria):																				
REALIZZAZIONE TAPPETO	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
[B] TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO	€ 2.885.670,14	€ 2.885.670,14	€ 5.771.340,29	€ 5.771.340,29	€ 2.164.252,61	€ 721.417,54	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
personale dipendente																				
collaboratori e consulenze																				
energia elettrica																				
acqua																				
riscaldamento																				
servizi di pulizia																				
pubblicità																				
materiale vario																				
[C] TOTALE COSTI DI GESTIONE																				
SGOMBERO NEVE	€ 2.400,00	€ 2.472,00	€ 2.546,16	€ 2.622,54	€ 2.701,22	€ 2.782,26	€ 2.865,73	€ 2.951,70	€ 3.040,25	€ 3.131,46	€ 3.225,40	€ 3.322,16	€ 3.421,83	€ 3.524,48	€ 3.630,22	€ 3.739,12	€ 3.851,30	€ 3.966,83	€ 4.085,84	€ 4.208,41
SEGNALLETICA ORIZZONTALE	€ 8.000,00	€ 8.240,00	€ 8.487,20	€ 8.741,82	€ 9.004,07	€ 9.274,19	€ 9.552,42	€ 9.838,99	€ 10.134,16	€ 10.438,19	€ 10.751,33	€ 11.073,87	€ 11.406,09	€ 11.748,27	€ 12.100,72	€ 12.463,74	€ 12.837,65	€ 13.222,78	€ 13.619,46	€ 14.028,05
SEGNALLETICA VERTICALE	€ 350,00	€ 360,50	€ 371,32	€ 382,45	€ 393,93	€ 405,75	€ 417,92	€ 430,46	€ 443,37	€ 456,67	€ 470,37	€ 484,48	€ 499,02	€ 513,99	€ 529,41	€ 545,29	€ 561,65	€ 578,50	€ 595,85	€ 613,73
RIPARAZIONE BUCHE					€ 1.332,00	€ 1.371,96	€ 1.413,12	€ 1.455,51	€ 1.499,18	€ 1.544,15	€ 1.590,48	€ 1.638,19	€ 1.687,34	€ 1.737,96	€ 1.790,10	€ 1.843,80	€ 1.899,11	€ 1.956,09	€ 2.014,77	€ 2.075,21
[D] TOTALE COSTI DI MANUT. ORDINARIA	€ 10.750,00	€ 11.072,50	€ 11.404,68	€ 11.746,82	€ 13.431,22	€ 13.834,16	€ 14.249,18	€ 14.676,66	€ 15.116,96	€ 15.570,46	€ 16.037,58	€ 16.518,71	€ 17.014,27	€ 17.524,70	€ 18.050,44	€ 18.591,95	€ 19.149,71	€ 19.724,20	€ 20.315,92	€ 20.925,40
[E] TOTALE COSTI [B + C + D]	€ 2.896.420,14	€ 2.896.742,64	€ 5.782.744,96	€ 5.783.087,10	€ 2.177.683,83	€ 735.251,69	€ 14.249,18	€ 14.676,66	€ 15.116,96	€ 15.570,46	€ 16.037,58	€ 16.518,71	€ 17.014,27	€ 17.524,70	€ 18.050,44	€ 18.591,95	€ 19.149,71	€ 19.724,20	€ 20.315,92	€ 20.925,40
[F] TOTALE ACCANTONAM. FONDO TFR su pers.dip.																				
[G] MARGINE OPERATIVO LORDO [A - E - F]	-€ 423.802,14	-€ 334.359,19	-€ 531.256,39	-€ 345.808,81	€ 36.996,89	€ 152.795,89	€ 181.400,82	€ 180.973,34	€ 180.533,04	€ 180.079,54	€ 179.612,42	€ 179.131,29	€ 178.635,73	€ 178.125,30	-€ 387.400,44	€ 177.058,05	€ 176.500,29	€ 175.925,80	€ 175.334,08	€ 174.724,60
ammortamento investimento iniziale																				
ammortamento investimenti di rinnovo																				
.....																				
[H] TOTALE AMMORTAMENTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
[I] REDDITO OPERATIVO [G - H]	-€ 423.802,14	-€ 334.359,19	-€ 531.256,39	-€ 345.808,81	€ 36.996,89	€ 152.795,89	€ 181.400,82	€ 180.973,34	€ 180.533,04	€ 180.079,54	€ 179.612,42	€ 179.131,29	€ 178.635,73	€ 178.125,30	-€ 387.400,44	€ 177.058,05	€ 176.500,29	€ 175.925,80	€ 175.334,08	€ 174.724,60
interessi passivi di medio-lungo periodo																				
interessi passivi di breve periodo																				
TOTALE ONERI FINANZIARI [L]	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
[M] UTILE ANTE IMPOSTE [I - L]	-€ 423.802,14	-€ 334.359,19	-€ 531.256,39	-€ 345.808,81	€ 36.996,89	€ 152.795,89	€ 181.400,82	€ 180.973,34	€ 180.533,04	€ 180.079,54	€ 179.612,42	€ 179.131,29	€ 178.635,73	€ 178.125,30	-€ 387.400,44	€ 177.058,05	€ 176.500,29	€ 175.925,80	€ 175.334,08	€ 174.724,60
[N] TOTALE IMPOSTE PRESUNTE																				
[O] UTILE NETTO [M - N]	-€ 423.802,14	-€ 334.359,19	-€ 531.256,39	-€ 345.808,81	€ 36.996,89	€ 152.795,89	€ 181.400,82	€ 180.973,34	€ 180.533,04	€ 180.079,54	€ 179.612,42	€ 179.131,29	€ 178.635,73	€ 178.125,30	-€ 387.400,44	€ 177.058,05	€ 176.500,29	€ 175.925,80	€ 175.334,08	€ 174.724,60
[P] MARGINE OPERATIVO NETTO [O + H]	-€ 423.802,14	-€ 334.359,19	-€ 531.256,39	-€ 345.808,81	€ 36.996,89	€ 152.795,89	€ 181.400,82	€ 180.973,34	€ 180.533,04	€ 180.079,54	€ 179.612,42	€ 179.131,29	€ 178.635,73	€ 178.125,30	-€ 387.400,44	€ 177.058,05	€ 176.500,29	€ 175.925,80	€ 175.334,08	€ 174.724,60

5% saggio di attualizzazione (annuo)

VAN - Valore Attuale Netto -272367,15

TIR - Tasso Interno di Rendimento 2,75%

*indicare il periodo di riferimento (semestre, anno, ecc.); si ricorda che il piano deve essere sviluppato per un orizzonte temporale opportuno (mediamente 20 anni).

** valutati come costo totale / 7 (n. macro lotti previsti) con spesa suddivisa per anno rispetto al cronoprogramma

*** rivalutazione ISTAT del 2,5% medio applicata per ogni anno successivo al primo sulla superficie fondiaria ceduta

**** si è suddivisa l'ICI in base alle previsioni di cessione dei lotti in funzione della loro realizzazione

DATI DI RIFERIMENTO

Superficie fondiaria	€	336.084,00																		
Macro lotti		7,00																		
Costo Terreno + OOUU iniziale	€	51,50	€	52,79	€	54,11	€	55,46	€	56,85	€	58,27	€	59,72	€	61,22	€	62,75	€	64,32
Indice ISTAT annuo stimato		2,50%																		

Costo investimento iniziale da QTE € 20.199.691,00

Valore ICI stimato (si ipotizza invariato nel periodo di riferimento) € 195.650,00

Il valore dell'ICI è stato così determinato:

dapprima si è verificato il valore complessivo della superficie fondiaria del PIP 4:
Sup. Fond. PIP 4 = 340.070 mq 340.070 mq

poi si è calcolata la superficie complessivamente soggetta ad ICI del PIP 4, al fine di escludere aree non cedute, ecc.:
Sup. ICI PIP 4 = Sup. Fond. PIP 4 che dà una resa ICI effettiva = somma delle superfici assegnate alle aziende = 276.382 mq 276.382 mq

poi si è calcolato il valore complessivo dell'ICI derivante dal PIP 4 rapportato alla complessiva superficie assegnata alle aziende insediate, sommando i valori pagati dalle suddette aziende, ottenendo:
Resa ICI PIP 4 = somma dei valori derivanti dalle aree assegnate alle aziende = € 197.970,00 € 197.970,00

poi si è verificato il valore complessivo della superficie fondiaria del PIP 5:
Sup. Fond. PIP 5 = 336.084 mq 336.084 mq

poi si è definita la superficie che darà una resa ICI nel PIP 5, rapportandola a quella definita nel PIP 4, rispetto alle complessive superfici fondiaria, quindi:
Sup. Fond. PIP 4 : Sup. Fond. PIP 5 = Sup. ICI PIP4 : Sup. ICI PIP 5
340.070 : 336.084 = 276.382 : Sup. ICI PIP 5
Sup. ICI PIP 5 = 336.084 * 276