

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	€ -	€ -																			
FASE B	€ -	€ -	€ 97.137,00	€ 194.274,00	€ 194.274,00	€ 485.685,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	
FASE C - D					€ 194.274,00	€ 485.685,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	
ricavi da cessioni***:																					
FASE A	€ -	€ -																			
FASE B	€ -	€ 15.393.063,75	€ 15.777.890,34	€ 16.172.337,60	€ 16.576.646,04	€ 16.991.062,19	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
FASE C - D				€ 16.172.337,60	€ 16.576.646,04	€ 16.991.062,19	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
[A] TOTALE RICAVI	€ -	€ 15.393.063,75	€ 15.875.027,34	€ 32.538.949,20	€ 16.965.194,04	€ 17.476.747,19	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	€ 582.822,00	
costo di investimento iniziale**:																					
FASE A	€ 19.537.853,50	€ 19.537.853,50	€ 9.768.926,75	€ 19.537.853,50	€ 9.768.926,75	€ 19.537.853,50															
FASE B				€ 9.768.926,75	€ 9.768.926,75	€ 19.537.853,50															
FASE C - D				€ 19.537.853,50	€ 14.653.390,13	€ 4.884.463,38															
costo di inv. per rinnovo (manutenzione straordinaria):																					
REALIZZAZIONE TAPPETO	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.683.084,17	€ -	€ -	€ -	€ -	
[B] TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO	€ 19.537.853,50	€ 19.537.853,50	€ 19.537.853,50	€ 39.075.707,00	€ 14.653.390,13	€ 4.884.463,38	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.683.084,17	€ -	€ -	€ -	€ -	
personale dipendente																					
collaboratori e consulenze																					
energia elettrica																					
acqua																					
riscaldamento																					
servizi di pulizia																					
pubblicità																					
materiale vario																					
.....																					
[C] TOTALE COSTI DI GESTIONE																					
SGOMBERO NEVE	€ -	€ -	€ 7.149,38	€ 7.363,86	€ 7.584,78	€ 7.812,32	€ 8.046,69	€ 8.288,09	€ 8.536,73	€ 8.792,84	€ 9.056,62	€ 9.328,32	€ 9.608,17	€ 9.896,41	€ 10.193,31	€ 10.499,11	€ 10.814,08	€ 11.138,50	€ 11.472,66	€ 11.816,84	
SEGNALETICA ORIZZONTALE	€ -	€ -	€ 23.831,28	€ 24.546,22	€ 25.282,60	€ 26.041,08	€ 26.822,32	€ 27.626,99	€ 28.455,79	€ 29.309,47	€ 30.188,75	€ 31.094,42	€ 32.027,25	€ 32.988,06	€ 33.977,71	€ 34.997,04	€ 36.046,95	€ 37.128,36	€ 38.242,21	€ 39.389,47	
SEGNALETICA VERTICALE	€ -	€ -	€ 1.042,62	€ 1.073,90	€ 1.106,12	€ 1.139,30	€ 1.173,48	€ 1.208,68	€ 1.244,94	€ 1.282,29	€ 1.320,76	€ 1.360,38	€ 1.401,19	€ 1.443,23	€ 1.486,53	€ 1.531,12	€ 1.577,06	€ 1.624,37	€ 1.673,10	€ 1.723,29	
RIPARAZIONE BUCHE	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.967,91	€ 4.086,95	€ 4.209,56	€ 4.335,84	€ 4.465,92	€ 4.599,90	€ 4.737,89	€ 4.880,03	€ 5.026,43	€ 5.177,22	€ 5.332,54	€ 5.492,52	€ 5.657,29	€ 5.827,01	
[D] TOTALE COSTI DI MANUT. ORDINARIA	€ -	€ -	€ 32.023,28	€ 32.983,98	€ 33.973,50	€ 34.992,70	€ 40.010,39	€ 41.210,71	€ 42.447,03	€ 43.720,44	€ 45.032,05	€ 46.383,01	€ 47.774,50	€ 49.207,74	€ 50.683,97	€ 52.204,49	€ 53.770,62	€ 55.383,74	€ 57.045,25	€ 58.756,61	
[E] TOTALE COSTI [B + C + D]	€ 19.537.853,50	€ 19.537.853,50	€ 19.569.876,78	€ 39.108.690,98	€ 14.687.363,62	€ 4.919.456,08	€ 40.010,39	€ 41.210,71	€ 42.447,03	€ 43.720,44	€ 45.032,05	€ 46.383,01	€ 47.774,50	€ 49.207,74	€ 1.733.768,14	€ 52.204,49	€ 53.770,62	€ 55.383,74	€ 57.045,25	€ 58.756,61	
[F] TOTALE ACCANTONAM. FONDO TFR su pers.dip.																					
[G] MARGINE OPERATIVO LORDO [A - E - F]	-€ 19.537.853,50	-€ 4.144.789,75	-€ 3.694.849,44	-€ 6.569.741,78	€ 2.277.830,42	€ 12.557.291,11	€ 542.811,61	€ 541.611,29	€ 540.374,97	€ 539.101,56	€ 537.789,95	€ 536.438,99	€ 535.047,50	€ 533.614,26	€ 1.150.946,14	€ 530.617,51	€ 529.051,38	€ 527.438,26	€ 525.776,75	€ 524.065,39	
ammortamento investimento iniziale																					
ammortamento investimenti di rinnovo																					
[H] TOTALE AMMORTAMENTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
[I] REDDITO OPERATIVO [G - H]	-€ 19.537.853,50	-€ 4.144.789,75	-€ 3.694.849,44	-€ 6.569.741,78	€ 2.277.830,42	€ 12.557.291,11	€ 542.811,61	€ 541.611,29	€ 540.374,97	€ 539.101,56	€ 537.789,95	€ 536.438,99	€ 535.047,50	€ 533.614,26	€ 1.150.946,14	€ 530.617,51	€ 529.051,38	€ 527.438,26	€ 525.776,75	€ 524.065,39	
interessi passivi di medio-lungo periodo																					
interessi passivi di breve periodo																					
TOTALE ONERI FINANZIARI [L]	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
[M] UTILE ANTE IMPOSTE [I - L]	-€ 19.537.853,50	-€ 4.144.789,75	-€ 3.694.849,44	-€ 6.569.741,78	€ 2.277.830,42	€ 12.557.291,11	€ 542.811,61	€ 541.611,29	€ 540.374,97	€ 539.101,56	€ 537.789,95	€ 536.438,99	€ 535.047,50	€ 533.614,26	€ 1.150.946,14	€ 530.617,51	€ 529.051,38	€ 527.438,26	€ 525.776,75	€ 524.065,39	
[N] TOTALE IMPOSTE PRESUNTE																					
[O] UTILE NETTO [M - N]	-€ 19.537.853,50	-€ 4.144.789,75	-€ 3.694.849,44	-€ 6.569.741,78	€ 2.277.830,42	€ 12.557.291,11	€ 542.811,61	€ 541.611,29	€ 540.374,97	€ 539.101,56	€ 537.789,95	€ 536.438,99	€ 535.047,50	€ 533.614,26	€ 1.150.946,14	€ 530.617,51	€ 529.051,38	€ 527.438,26	€ 525.776,75	€ 524.065,39	
[P] MARGINE OPERATIVO NETTO [O + H]	-€ 19.537.853,50	-€ 4.144.789,75	-€ 3.694.849,44	-€ 6.569.741,78	€ 2.277.830,42	€ 12.557.291,11	€ 542.811,61	€ 541.611,29	€ 540.374,97	€ 539.101,56	€ 537.789,95	€ 536.438,99	€ 535.047,50	€ 533.614,26	€ 1.150.946,14	€ 530.617,51	€ 529.051,38	€ 527.438,26	€ 525.776,75	€ 524.065,39	

5% saggio di attualizzazione (annuo)

VAN - Valore Attuale Netto	-€ 17.498.634,22
TIR - Tasso Interno di Rendimento	-7,25%

*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 / 6 (n. macro lotti previsti) con spesa suddivisa per anno rispetto al cronoprogramma - sono stati **esclusi** i costi relativi alla realizzazione degli opifici industriali

*** 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 LogisticaAP + Area scalo	1.749.626,00	mq
Macro lotti	6,00	
Costo Terreno + OOUU iniziale	€ 51,50	€ 52,79 € 54,11 € 55,46 € 56,85 € 58,27 € 59,72 € 61,22 € 62,75 € 64,32 € 65,92 € 67,57 € 69,26 € 70,99 € 72,77 € 74,59 € 76,45 € 78,36 € 80,32 € 82,33
Indice ISTAT annuo stimato	2,50%	

Costo investimento iniziale da QTE (esclusa realizzazione edifici da destinare ad attività produttive e relative spese tecniche; compresa invece riqualificazione stazione) € 117.227.121,00

Valore ICI stimato (si ipotizza invariato nel periodo di riferimento) € 582.822,00

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

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

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

poi si è verificato il valore complessivo della superficie fondiaria destinata ad ospitare logistica ed attività produttive (escluso l'area dello scalo ferroviario):
Sup. Fond. LogisticaAP = 1.001.164 mq

poi si è definita la superficie che darà una resa ICI nell'area LogisticaAP, rapportandola a quella definita nel PIP 4, rispetto alle complessive superfici fondiarie, quindi:
Sup. Fond. PIP 4 : Sup. Fond. LogisticaAP = Sup. ICI PIP4 : Sup. ICI LogisticaAP

340.070 : 1.001.164 = 276.382 : Sup. ICI LogisticaAP

Sup. ICI LogisticaAP = 1.001.164 * 276.382 / 340.070 = 813.667 mq

poi si è calcolata la resa ICI per l'area LogisticaAP rispetto alla
resa ICI rilevata nel PIP 4:Sup. ICI PIP 4: Resa ICI PIP 4 = Sup. ICI LogisticaAP : Resa ICI
LogisticaAP

276.382 : 197.970 = 813.667 : Resa ICI LogisticaAP € 582.822,47

Resa ICI LogisticaAP = 197.970 * 813.667 / 276.382 = 582.822,47

arrotondando per eccesso = Resa ICI Logistica AP = 582.822,00 € 582.822,00

Stima costi di manutenzione ordinaria:si è rapportato il costo della manutenzione del PIP 5 al costo di
manutenzione ordinaria della nuova area LogisticaAP, rispetto alle
relative superfici fondiariae (esclusa l'area dello scalo ferroviario). I
singoli valori sono stati perciò parametrati come segue:

Sup. Fond. PIP 5 = 336.084 mq		336.084	
Manut. PIP 5 = 315.705,49 €	€	315.705,49	
Sup. Fond. PIP 5 : Sup. Fond. LogisticaAP = Manut. PIP 5 :			
Manut. LogisticaAP			
336.084 : 1.001.164 = 315.705,49 : Manut. LogisticaAP			
Manut. LogisticaAP = 1.001.164 * 315.705,49 / 336.084 =			
940.458,25	€	940.458,25	totale costo manutenzione
di cui:			
SGOMBERO NEVE	€	192.106,63	€ 64.488,90
SEGNALETICA ORIZZONTALE	€	640.355,43	€ 214.963,00
SEGNALETICA VERTICALE	€	28.015,55	€ 9.404,63
RIPARAZIONE BUCHE	€	79.980,65	€ 26.848,97
	€	940.458,26	€ 315.705,49

per definire il costo iniziale rispetto al costo totale della
Manutenzione Logistica AP, si è rapportato il valore iniziale per la
manutenzione del PIP 5 al relativo totale

SGOMBERO NEVE :	2.400,00 : 64.488,00 = Neve : 19	€	7.149,38	€	2.400,00
SEGNALETICA ORIZZONTALE	8.000,00 : 214.963,00 = SO : 64	€	23.831,28	€	8.000,00
SEGNALETICA VERTICALE	350,00 : 9.404,63 = SV : 28.015,	€	1.042,62	€	350,00
RIPARAZIONE BUCHE	1.332,00 : 26.848 = Buche : 79,9	€	3.967,91	€	1.332,00
		€	35.991,19	€	12.082,00

Stima costi di manutenzione straordinaria:si è rapportato il costo della manutenzione del PIP 5 al costo di
manutenzione straordinaria della nuova area LogisticaAP, rispetto
alle relative superfici fondiariae (esclusa l'area dello scalo
ferroviario)Sup. Fond. PIP 5 : Sup. Fond. LogisticaAP = Manut. Str. PIP 5 :
Manut. Str. LogisticaAP

336.084 : 1.001.164 = 565.000,00 : Manut. Str. LogisticaAP

Manut. Str. LogisticaAP = 1.001.164 * 565.000,00 / 336.084 = € 1.683.084,17 € 565.000,00

di cui:

REALIZZAZIONE TAPPETO € 1.683.084,17 € 565.000,00