

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	€ 82.320,00	€ 84.790,00	€ 87.334,00	€ 224.000,00	€ 230.720,00	€ 237.642,00	€ 244.771,00	€ 252.114,00	€ 259.677,00	€ 267.467,00	€ 275.491,00	€ 283.756,00	€ 292.269,00	€ 301.037,00	€ 310.068,00	€ 319.370,00	€ 328.951,00	€ 338.820,00	€ 348.985,00	€ 359.455,00
ricavi da oneri di urbanizzazione ****:																				
FASE A	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
[A] TOTALE RICAVI	€ 82.320,00	€ 84.790,00	€ 87.334,00	€ 224.000,00	€ 230.720,00	€ 237.642,00	€ 244.771,00	€ 252.114,00	€ 259.677,00	€ 267.467,00	€ 275.491,00	€ 283.756,00	€ 292.269,00	€ 301.037,00	€ 310.068,00	€ 319.370,00	€ 328.951,00	€ 338.820,00	€ 348.985,00	€ 359.455,00
costo di investimento iniziale**:																				
FASE A	€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ 800.000,00																	
costo di inv. per rinnovo (manutenzione straordinaria):																				
REALIZZAZIONE TAPPETO	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 81.752,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 94.773,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 109.868,00
[B] TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO	€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 81.752,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 94.773,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 109.868,00
illuminazione pubblica	€ 11.954,00	€ 12.313,00	€ 12.682,00	€ 14.934,00	€ 15.382,00	€ 15.843,00	€ 16.318,00	€ 16.808,00	€ 17.312,00	€ 17.831,00	€ 18.366,00	€ 18.917,00	€ 19.485,00	€ 20.070,00	€ 20.672,00	€ 21.292,00	€ 21.931,00	€ 22.589,00	€ 23.267,00	€ 23.965,00
servizi di pulizia strade																				
[C] TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 28.888,00	€ 27.695,00	€ 28.525,00	€ 29.380,00	€ 30.282,00	€ 31.170,00	€ 32.105,00	€ 33.068,00	€ 34.060,00	€ 35.082,00	€ 36.135,00	€ 37.219,00	€ 38.335,00	€ 39.485,00	€ 40.670,00	€ 41.890,00	€ 43.147,00	€ 44.443,00	€ 45.733,00	€ 47.060,00
SGOMBERO NEVE	€ -	€ -	€ -	€ 2.520,00	€ 2.595,50	€ 2.673,47	€ 2.753,67	€ 2.836,28	€ 2.921,37	€ 3.009,01	€ 3.099,28	€ 3.192,26	€ 3.288,03	€ 3.386,67	€ 3.488,27	€ 3.592,92	€ 3.700,70	€ 3.811,73	€ 3.926,08	€ 4.043,86
SEGNALETICA STRADALE	€ -	€ -	€ -	€ 4.200,00	€ 4.326,00	€ 4.455,78	€ 4.589,45	€ 4.727,14	€ 4.868,95	€ 5.015,02	€ 5.165,47	€ 5.320,43	€ 5.480,05	€ 5.644,45	€ 5.813,78	€ 5.988,20	€ 6.167,84	€ 6.352,88	€ 6.543,46	€ 6.739,77
GESTIONE SOTTOSERVIZI	€ -	€ -	€ -	€ 8.400,00	€ 8.652,00	€ 8.911,56	€ 9.178,91	€ 9.454,27	€ 9.737,90	€ 10.030,04	€ 10.330,94	€ 10.640,87	€ 10.960,09	€ 11.289,90	€ 11.629,96	€ 11.976,39	€ 12.335,68	€ 12.705,75	€ 13.086,93	€ 13.479,53
GESTIONE TRACCIATO VIARIO	€ -	€ -	€ -	€ 5.880,00	€ 6.056,40	€ 6.238,09	€ 6.425,23	€ 6.617,99	€ 6.816,53	€ 7.021,03	€ 7.231,66	€ 7.448,61	€ 7.672,07	€ 7.902,23	€ 8.139,30	€ 8.383,47	€ 8.634,98	€ 8.894,03	€ 9.160,85	€ 9.435,67
[D] TOTALE COSTI DI MANUT. ORDINARIA	€ -	€ -	€ -	€ 21.000,00	€ 21.630,00	€ 22.279,00	€ 22.947,00	€ 23.636,00	€ 24.345,00	€ 25.075,00	€ 25.827,00	€ 26.602,00	€ 27.400,00	€ 28.222,00	€ 29.069,00	€ 29.941,00	€ 30.839,00	€ 31.764,00	€ 32.717,00	€ 33.699,00
[E] TOTALE COSTI [B + C + D]	€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ 47.888,00	€ 49.325,00	€ 50.904,00	€ 52.327,00	€ 53.650,00	€ 55.115,00	€ 57.180,00	€ 58.895,00	€ 60.662,00	€ 62.584,00	€ 64.567,00	€ 66.614,00	€ 68.726,00	€ 70.904,00	€ 73.249,00	€ 75.664,00	€ 78.149,00
[F] TOTALE ACCANTONAM. FONDO TFR su pers.dip.	€ -	€ -	€ -	€ 176.112,00	€ 181.395,00	€ 186.838,00	€ 192.444,00	€ 198.164,00	€ 204.162,00	€ 210.287,00	€ 216.596,00	€ 223.094,00	€ 135.014,00	€ 236.680,00	€ 243.780,00	€ 251.094,00	€ 258.627,00	€ 156.518,00	€ 274.378,00	€ 282.609,00
[G] MARGINE OPERATIVO LORDO [A - E - F]	€ 717.680,00	€ 715.210,00	€ 712.666,00	€ 176.112,00	€ 181.395,00	€ 186.838,00	€ 192.444,00	€ 198.164,00	€ 204.162,00	€ 210.287,00	€ 216.596,00	€ 223.094,00	€ 135.014,00	€ 236.680,00	€ 243.780,00	€ 251.094,00	€ 258.627,00	€ 156.518,00	€ 274.378,00	€ 282.609,00
ammortamento investimenti iniziale																				
ammortamento investimenti di rinnovo																				
[H] TOTALE AMMORTAMENTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
[I] REDDITO OPERATIVO [G - H]	€ 717.680,00	€ 715.210,00	€ 712.666,00	€ 176.112,00	€ 181.395,00	€ 186.838,00	€ 192.444,00	€ 198.164,00	€ 204.162,00	€ 210.287,00	€ 216.596,00	€ 223.094,00	€ 135.014,00	€ 236.680,00	€ 243.780,00	€ 251.094,00	€ 258.627,00	€ 156.518,00	€ 274.378,00	€ 282.609,00
interessi passivi di medio-lungo periodo																				
interessi passivi di breve periodo																				
TOTALE ONERI FINANZIARI [L]	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
[M] UTILE ANTE IMPOSTE [I - L]	€ 717.680,00	€ 715.210,00	€ 712.666,00	€ 176.112,00	€ 181.395,00	€ 186.838,00	€ 192.444,00	€ 198.164,00	€ 204.162,00	€ 210.287,00	€ 216.596,00	€ 223.094,00	€ 135.014,00	€ 236.680,00	€ 243.780,00	€ 251.094,00	€ 258.627,00	€ 156.518,00	€ 274.378,00	€ 282.609,00
[N] TOTALE IMPOSTE PRESUNTE	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
[O] UTILE NETTO [M - N]	€ 717.680,00	€ 715.210,00	€ 712.666,00	€ 176.112,00	€ 181.395,00	€ 186.838,00	€ 192.444,00	€ 198.164,00	€ 204.162,00	€ 210.287,00	€ 216.596,00	€ 223.094,00	€ 135.014,00	€ 236.680,00	€ 243.780,00	€ 251.094,00	€ 258.627,00	€ 156.518,00	€ 274.378,00	€ 282.609,00
[P] MARGINE OPERATIVO NETTO [O + H]	€ 717.680,00	€ 715.210,00	€ 712.666,00	€ 176.112,00	€ 181.395,00	€ 186.838,00	€ 192.444,00	€ 198.164,00	€ 204.162,00	€ 210.287,00	€ 216.596,00	€ 223.094,00	€ 135.014,00	€ 236.680,00	€ 243.780,00	€ 251.094,00	€ 258.627,00	€ 156.518,00	€ 274.378,00	€ 282.609,00

5% saggio di attualizzazione (annuo)

VAN - Valore Attuale Netto

€ 23.257,38

TIR - Tasso Interno di Rendimento

5,1254%

*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 / 3 (n. macro lotti previsti) con spesa suddivisa per anno rispetto al cronoprogramma

*** rivalutazione ISTAT del 3,00% medio applicata per ogni anno successivo al primo (si prevede di scomputare il costo di urbanizzazione ai privati)

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

DATI DI RIFERIMENTO

Superficie fondiaria cedibile ampliamento A.I.A. 84.000
Macro lotti 3
Oneri di urbanizzazione iniziale € 24,00
Indice ISTAT annuo stimato 3,00%

Costo investimento iniziale da QTE € 2.400.000,00

Il valore dell'ICI è stato così stimato:

Nei primi tre anni dell'investimento si ipotizza una resa ICI derivante da rendite agricole
Si è stabilito un valore parametrico al mq pari a € 0,18
per cui: mq 84.000 * € 0,18 = € 82.320,00

A partire dal 4°anno, si ipotizza una rivalutazione delle rendite in base al cambio di destinazione produttiva dei terreni
Si è stabilito un valore parametrico pari a 2,00 €/mq
Per cui: mq 84.000 * € 2,67 = € 224.000,00

Stima costi di gestione:

illuminazione pubblica:
Si prevede la collocazione di un punto luce ogni 20 metri lungo la nuova viabilità che prevede un tracciato di circa 2100 metri (2100/20 = 105 punti luce).
Per ogni punto luce si stima un consumo medio annuo pari a circa 759 Kwh*(fonte unpi-elettronica)
Il costo al Kwh stimato (IVA inclusa) è pari a circa € 0,15* (fonte unpi-elettronica)
Per cui: (105 punti luce* 759 Kwh *0,15 €/kwh) = € 11.954,00
Servizi di pulizia strade
Si stima un costo parametrico pari a € 0,89/mq
Per cui: (16.780 mq (sup.strade)* 0,89 €/kwh) = € 14.934,00

Stima costi di manutenzione ordinaria:

per definire i costi di manutenzione ordinaria si è stimato un costo parametrico annuo al mq per le seguenti voci:
SGOMBERO NEVE: 0,03 €/mq * 84.000 mq = € 2.520,00
SEGNALETICA STRADALE: 0,05 €/mq * 84.000 mq = € 4.200,00
GESTIONE SOTTOSERVIZI: 0,10 €/mq * 84.000 mq = € 8.400,00
GESTIONE TRACCIATO VIARIO: 0,07 €/mq * 84.000 mq = € 5.880,00

Stima costi di manutenzione straordinaria:

Superficie strada = 2090 ml *8 ml =16780 mq
Costo di realizzazione tappeto di usura in conglomerato bit. Spess. 3 cm = 3,48 €/mq
Realizzazione tappeto = 3,48 €/mq *16780 mq = € 58.394,40
Somme a disposizione (+40%) = € 23.358,00
TOT. REAL. TAPPETO = € 81.752,00