

FLUSSI	PERIODI - ANNO																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
FASE A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[A] TOTALE IRCA/M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo di investimento iniziale**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FASE A	533.333,00	533.333,00	533.333,00																	
costo di inv. per rinnovo (manutenzione straordinaria)																				
[B] TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO	533.333,00	533.333,00	533.333,00																	
illuminazione pubblica	17.078,00	17.590,00	18.110,00	18.662,00	19.222,00	19.790,00	20.363,00	20.941,00	21.524,00	22.112,00	22.705,00	23.303,00	23.906,00	24.514,00	25.127,00	25.745,00	26.368,00	26.996,00	27.629,00	28.267,00
servizi di pulizia strade	21.360,00	22.001,00	22.661,00	23.341,00	24.041,00	24.762,00	25.504,00	26.267,00	27.051,00	27.866,00	28.702,00	29.569,00	30.467,00	31.397,00	32.359,00	33.353,00	34.379,00	35.437,00	36.527,00	37.649,00
[C] TOTALE COSTI DI GESTIONE	38.438,00	39.591,00	40.771,00	42.003,00	43.263,00	44.561,00	45.898,00	47.275,00	48.693,00	50.154,00	51.659,00	53.209,00	54.805,00	56.447,00	58.136,00	59.872,00	61.656,00	63.488,00	65.368,00	67.297,00
SOGGERIMENTO NEVE	-	-	-	1.240,00	1.277,50	1.315,52	1.354,08	1.393,20	1.432,88	1.473,12	1.513,92	1.555,36	1.597,44	1.640,16	1.683,52	1.727,52	1.772,16	1.817,44	1.863,36	1.909,92
SEGNALETICA STRADALE	-	-	-	1.200,00	1.236,00	1.272,00	1.311,27	1.350,61	1.391,13	1.432,86	1.475,85	1.520,12	1.565,73	1.612,70	1.661,08	1.710,81	1.761,91	1.814,40	1.868,36	1.923,72
GESTIONE SOTTOSERVIZI	-	-	-	2.400,00	2.472,00	2.548,16	2.628,24	2.711,22	2.797,20	2.886,26	2.978,35	3.073,50	3.171,76	3.273,16	3.377,72	3.485,44	3.596,32	3.710,48	3.827,92	3.948,72
GESTIONE TRACCIATO VIARIO	-	-	-	2.160,00	2.224,00	2.291,64	2.362,56	2.436,84	2.514,52	2.595,75	2.680,58	2.769,00	2.861,16	2.957,04	3.056,72	3.160,20	3.267,52	3.378,72	3.493,80	3.612,84
[D] TOTALE COSTI DI MANUT. ORDINARIA	-	-	-	7.000,00	7.210,00	7.426,00	7.649,00	7.879,00	8.115,00	8.358,00	8.609,00	8.867,00	9.133,00	9.407,00	9.689,00	9.980,00	10.280,00	10.589,00	10.908,00	11.237,00
[E] TOTALE COSTI [B + C + D]	533.333,00	533.333,00	533.333,00	45.438,00	46.801,00	48.205,00	49.652,00	51.144,00	52.676,00	54.256,00	55.884,00	57.560,00	59.284,00	61.056,00	62.879,00	64.752,00	66.676,00	68.650,00	70.675,00	72.751,00
[F] TOTALE ACCANTONAM. FONDO TFR su pers.dip.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[G] MARGINE OPERATIVO LORDO [A - E - F]	533.333,00	533.333,00	533.333,00	45.438,00	46.801,00	48.205,00	49.652,00	51.144,00	52.676,00	54.256,00	55.884,00	57.560,00	59.284,00	61.056,00	62.879,00	64.752,00	66.676,00	68.650,00	70.675,00	72.751,00
ammortamento investimenti iniziale																				
ammortamento investimenti di rinnovo																				
[H] TOTALE AMMORTAMENTI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[I] REDDITO OPERATIVO [G - H]	533.333,00	533.333,00	533.333,00	45.438,00	46.801,00	48.205,00	49.652,00	51.144,00	52.676,00	54.256,00	55.884,00	57.560,00	59.284,00	61.056,00	62.879,00	64.752,00	66.676,00	68.650,00	70.675,00	72.751,00
interessi passivi di medio-lungo periodo																				
interessi passivi di breve periodo																				
TOTALE ONERI FINANZIARI [I]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[M] UTILI ANTE IMPOSTE [I - L]	533.333,00	533.333,00	533.333,00	45.438,00	46.801,00	48.205,00	49.652,00	51.144,00	52.676,00	54.256,00	55.884,00	57.560,00	59.284,00	61.056,00	62.879,00	64.752,00	66.676,00	68.650,00	70.675,00	72.751,00
[N] TOTALE IMPOSTE PRESUNTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[O] UTILE NETTO [M - N]	533.333,00	533.333,00	533.333,00	45.438,00	46.801,00	48.205,00	49.652,00	51.144,00	52.676,00	54.256,00	55.884,00	57.560,00	59.284,00	61.056,00	62.879,00	64.752,00	66.676,00	68.650,00	70.675,00	72.751,00
[P] MARGINE OPERATIVO NETTO [O - H]	533.333,00	533.333,00	533.333,00	45.438,00	46.801,00	48.205,00	49.652,00	51.144,00	52.676,00	54.256,00	55.884,00	57.560,00	59.284,00	61.056,00	62.879,00	64.752,00	66.676,00	68.650,00	70.675,00	72.751,00

5% saggio di attualizzazione (annuo)

VAN - Valore Attuale Netto

TIR - Tasso Interno di Rendimento

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

** rivalutazione ISTAT del 3,00% medio applicata per ogni anno successivo al primo

DATI DI RIFERIMENTO

Superficie destinata ai servizi in funzione delle realtà produttive	24.000	mq
Macro loti	3	
Indice ISTAT* annuo stimato	3,00%	
Costo investimento iniziale da OTE	€ 1.600.000,00	

Stima costi di gestione:

illuminazione pubblica:		
Si prevede parametricamente la collocazione di 150 punti luce considerando una superficie complessiva di 24000 mq (1 punto luce ogni 160 mq)	150	n° punti luce
Per ogni punto luce si stima un consumo medio annuo pari a circa 759 kWh*(fonte ungi-elettronica)		
Il costo al kWh stimato (IVA inclusa) è pari a circa €0,15* (fonte ungi-elettronica)		
Per cui: (150 punti luce* 759 kWh *0,15 €/kwh) = € 17.078,00	€ 17.078,00	
servizi di pulizia strade		
Si stima un costo parametrico annuo pari a € 0,89/mq		
Per cui: (24.000 mq (sup.piazza)* 0,89 €/mq) = € 21.360,00	€ 21.360,00	

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:		
SOGGERIMENTO NEVE: 0,04 €/mq * 24.000 mq = € 1.240,00	€ 1.240,00	
SEGNALETICA STRADALE: 0,05 €/mq * 24.000 mq = € 1.200,00	€ 1.200,00	
GESTIONE SOTTOSERVIZI: 0,10 €/mq * 24.000 mq = € 2.400,00	€ 2.400,00	
GESTIONE TRACCIATO VIARIO: 0,09 €/mq * 24.000 mq = € 2.160,00	€ 2.160,00	
TOTALE	€ 7.000,00	

Stima costi di manutenzione straordinaria:

Superficie piazzali= 24.000 mq		
Costo di realizzazione tappeto di usura in conglomerato bit. Spess. 3 cm = 3,48 €/mq	€ 83.520,00	
Realizzazione tappeto = 3,48 €/mq * 24.000 mq = € 83.520,00	€ 83.520,00	
Somme a disposizione (+40%) = € 33.408,00	€ 33.408,00	
TOTALE REALIZZAZIONE TAPPETO =	€ 116.928,00	