

Costituenda A.T.I.

Operazioni e Servizi Portuali Palermo S.r.l.

Central Parking di Sergio Schimmenti & C. S.a.s

Piano Torre S.r.l.

Relazione di accompagnamento al Piano Economico - Finanziario

Palermo, 21 maggio 2021

Operazioni e Servizi Portuali Palermo S.r.l. – MANDANTARIO - (di seguito anche OSP), con sede legale in Palermo, alla via Calata dei Marinai d'Italia sn, c.a.p. 90100, C.F./P.I. 04325770826 - Central Parking di Sergio Schimmenti & C. S.a.s.- MANDANTE – con sede legale in Palermo in Via Mariano Stabile, 10 c.a.p. 90100 P.I. 04256910821 - Piano Torre S.r.l. - MANDANTE – con sede in Isnello (PA) in Contrada Piano Torre snc, c.a.p. 90010, P.I. 0630858025

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU’

INDICE

PRESENTAZIONE Costituenda A.T.I.

1 PREMESSA E OBIETTIVI

1.1 PREMESSA

1.2 OBIETTIVI DEL PROPONENTE

1.3 AMBITO DI VALUTAZIONE

2 METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PEF

2.1 PREMESSE METODOLOGICHE

2.2 CRITERI DI VALUTAZIONE

2.3 COSTRUZIONE DEI FLUSSI DI CASSA

3 IPOTESI SPECIFICHE NELLA COSTRUZIONE DEL PEF

3.1 IPOTESI GENERALI

3.2 IMPOSTE

3.3 INVESTIMENTI: COSTO DELLE OPERE

3.4 AMMORTAMENTI E DISINVESTIMENTI

3.5 GESTIONE - RICAVI E COSTI

3.6 FINANZIAMENTI SPECIFICI DEL PROGETTO

4 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

4.1 CONTO ECONOMICO

4.2 STATO PATRIMONIALE

4.3 PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA OPERATIVI E DELL’AZIONISTA

4.4 PROSPETTO DELL’INVESTIMENTO ED AMMORTAMENTO

4.5 INDICATORI DI SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

5 RISULTATI DI SINTESI E CONCLUSIONI

6 ALTRI PROSPETTI ALLEGATI

Costituenda A.T.I.

Operazioni e Servizi Portuali Palermo S.r.l.
Central Parking di Sergio Schimmenti & C. S.a.s
Piano Torre S.r.l.

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL' AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU'

PRESENTAZIONE Costituenda A.T.I. *(di seguito anche Proponente)*

Operazioni e Servizi Portuali è una società operante nell'ambito dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Occidentale. Fornisce servizi di interesse generale nell'ambito portuale per la gestione delle utilities in porto: Servizi di illuminazione - Pulizia e raccolta rifiuti - Manutenzione del verde - Fornitura idrica di tutte le utenze portuali e delle navi in porto - Manutenzione e riparazione - Servizi comuni ai settori industriale e commerciale del porto - Servizi di instradamento e controllo ai varchi dei passeggeri - Gestione parcheggi e parcheggio multipiano - Sanificazione navi COVID.

Central Parking nasce come società nel 1994 e, dopo oltre vent'anni, si pone come il partner più affidabile per tutti coloro che scelgono il porto di Palermo come punto di arrivo e di partenza per i propri viaggi. Si occupa di fornire servizi di parcheggio presso il porto di Palermo. Da anni al fianco dei crocieristi che partono dal porto di Palermo, il parcheggio è dotato di un'area di accoglienza sul molo Vittorio Veneto e collabora con i migliori alberghi della città, situati sia nel centro storico che in prossimità del mare.

Piano la Torre costituita 13 maggio 2016 è attiva nell'ambito della gestione e nell'esercizio di attività turistiche ed alberghiere.

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU'

1 PREMESSA E OBIETTIVI

1.1 PREMESSA

L'obiettivo del presente Documento è rappresentare, - rispetto al dettato normativo, rappresentato dal combinato disposto degli artt 3, comma 1 lettera fff), 165 e 183 del D. Lgs 50/2016 e successive modifiche - l'equilibrio economico - finanziario - espresso dalla combinazione costante di ricavi di gestione del Concessionario (o Proponente) provenienti dalla vendita dei servizi resi al mercato, dalla fattibilità imprenditoriale e finanziabilità di un'operazione di partnership pubblico privato (di seguito "PPP"), riguardante la Proposta "Avviso esplorativo di manifestazione di interesse finalizzata all'affidamento con ricorso al project financing della progettazione ed esecuzione dei lavori di manutenzione del parcheggio e della sua gestione sito in di Via Giovanni Verga presso il Comune di Cefalù".

L'area dove è ubicato il parcheggio (area ex Gescal), si trova in un punto nodale della città di Cefalù, a poche decine di metri dalla stazione ferroviaria e a circa 200 metri dal lungomare Giardina, nonché a ridosso della zona commerciale del paese. Il corpo di fabbrica è composto da un piano terra, un piano seminterrato avente altezza utile di mt. 2.50 e un piano interrato avente altezza utile di mt. 2.50, avente capienza complessiva di 145 posti auto. La superficie complessiva del parcheggio risulta essere di mq 1.930,00 per piano..

In particolare, sono stati identificati due obiettivi specifici nel presente Documento:

1. supportare il processo espositivo delle attività di impresa specifiche del Proponente rispetto l'identificazione delle assunzioni base della proposta, correlate alle richieste del Comune di Cefalù (di seguito il "Concedente");
2. elaborare il processo espositivo delle assunzioni nel piano economico - finanziario (di seguito "PEF") quale documento di riferimento, così costituito:

- Quadro tecnico economico;
- Costi e ricavi di gestione;
- Conto economico;
- Stato patrimoniale;
- Rendiconto finanziario;
- Investimento ed Ammortamento;
- Indici.

È importante precisare che il PEF elaborato non ha natura vincolante, ha il solo obiettivo di fornire indicazioni sulla fattibilità e bancabilità dell'operazione.

1.2 OBIETTIVI DEL PROPONENTE

L'operazione di PPP oggetto della presente valutazione ha l'obiettivo di ottenere la futura concessione per all'affidamento con ricorso al project financing della progettazione ed esecuzione dei lavori di manutenzione del parcheggio e della sua gestione sito in di Via Giovanni Verga presso il Comune di Cefalù

1.2.1 CONTENUTO DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà per oggetto le seguenti principali prestazioni:

- la redazione dei documenti di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere da realizzare, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, per gli interventi di riqualificazione ed adeguamento normativo, ammodernamento, ivi compresi gli interventi, se richiesti, aggiuntivi proposti dal Concessionario nell'offerta tecnica presentata in fase di gara;

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU’

- l'esecuzione dei lavori occorrenti per la realizzazione delle opere mediante interventi di riqualificazione e di adeguamento normativo, ammodernamento ivi compresi gli interventi, se richiesti, aggiuntivi proposti dal Concessionario nell'offerta tecnica.
al fine di migliorare l’offerta infrastrutturale della città, alla luce anche della posizione strategica che il parcheggio assume rispetto al centro urbano.

1.3 AMBITO DI VALUTAZIONE

Il PEF elaborato esplicita le condizioni di equilibrio economico e finanziario del progetto (D.Lgs 50/2016, art. 3, comma 1, lettera fff), che si fondano su:

- ricavi di gestione;
- costi di gestione;
- costi di investimento;
- fonti di finanziamento;
- durata della concessione.

2 METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PEF

2.1 PREMESSE METODOLOGICHE

Da un punto di vista metodologico, l’analisi si fonda sulla costruzione e sull’analisi dei flussi di cassa rilevanti e in particolare:

- i flussi di cassa del progetto (FCFO, *free cash flow from operations*), destinati a ripagare le fonti di finanziamento complessivamente investite nel progetto assumendo una struttura finanziaria costante di lungo periodo;
- i flussi di cassa dell’azionista (FCFE, *free cash flow to equity*), destinati a remunerare il solo capitale proprio (*equity*) investito;

Questa analisi prenderà in considerazione i flussi di cassa del progetto e dell’azionista e/o Proponente (questi ultimi calcolati in relazione ai potenziali dividendi distribuiti). Infatti, le valutazioni condotte dal soggetto concedente nell’ambito della proposta di PPP e la conseguente procedura valutativa e concorsuale, possono prendere in considerazione le politiche di distribuzione dei dividendi, che non influenzano la fattibilità e la finanziabilità del progetto.

Di seguito si riportano i principali fattori rilevanti alla base dell’analisi economico-finanziaria e in particolare:

1. i criteri di valutazione:
 - VAN (*Valore Attuale Netto*);
 - IRR/TIR (*Internal Rate of Return*);
2. il costo del capitale investito, con particolare riferimento al costo opportunità del capitale proprio, o anche K_e (*cost of equity*).
3. le modalità di costruzione dei flussi di cassa, che alimentano i criteri di valutazione.

2.2 CRITERI DI VALUTAZIONE

Teoria e prassi della finanza d’azienda concordano nel valutare un progetto di investimento sotto due profili di analisi rilevanti, quello economico e quello finanziario.

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU'

L'analisi della dimensione economica fornisce indicazioni sulla capacità del progetto di generare o distruggere valore; in altre parole, l'obiettivo è indagare il rapporto tra risorse assorbite e risorse liberate.

L'analisi della dimensione finanziaria riguarda la fattibilità finanziaria e quindi la compatibilità dei flussi di cassa del progetto con le dinamiche del finanziamento.

Al fine di valutare l'investimento sotto il profilo economico e finanziario è necessario introdurre alcuni degli indicatori più frequentemente utilizzati. Un investimento è considerato economicamente vantaggioso se la somma delle risorse liberate eccede quelle assorbite. La dimensione rilevante per la valutazione di un investimento sono i flussi di cassa assorbiti e liberati dal Progetto.

I flussi si manifestano in periodi temporali differenti e una loro corretta valutazione implica che essi devono essere omogeneizzati, cioè valutati con riferimento a un unico periodo. Questo significa che gli indicatori di valutazione devono essere applicati ai flussi attualizzati, in altre parole ai flussi "riportati" al periodo zero, momento in cui si conduce la valutazione. Il valore attuale dei flussi dipende dal valore finanziario del tempo, che trae origine dal cambiamento del valore dei flussi in base al momento in cui si manifestano. In particolare, la disponibilità immediata è preferita a quella posticipata. Il valore attuale (il "valore a oggi", periodo 0) di una serie di flussi è espresso dalla seguente formula:

$$VA = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+k)^t}$$

- F_t Flussi di cassa che si manifestano nei periodi t .
- N Periodi nei quali i flussi si manifestano.
- K Costo del capitale, espresso da un tasso.

Il valore attuale, in particolare, assume una rilevante importanza in quanto su di esso si fonda uno dei principali indicatori adottati per l'analisi di convenienza di un investimento, il cosiddetto VAN, valore attuale netto.

Di seguito si descrivono i principali criteri utilizzati nella prassi per la valutazione economico-finanziaria di un progetto, evidenziando modalità di calcolo e utilizzo.

Valore Attuale Netto

Il Valore Attuale Netto (il cui acronimo italiano è VAN) è il criterio più utilizzato, insieme all'*Internal Rate of Return* (IRR/TIR), per le valutazioni dei progetti di investimento, grazie alle sue caratteristiche che lo rendono flessibile e di facile utilizzo. Esso si basa sulla logica dei flussi di cassa scontati.

Il VAN esprime la ricchezza incrementale prodotta, se positivo, o assorbita, se negativo, dal progetto.

Il VAN è la somma algebrica di tutti i flussi di cassa attualizzati generati dal progetto:

$$VAN = \frac{F_1}{1+k} + \frac{F_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+k)^n} - F_0$$

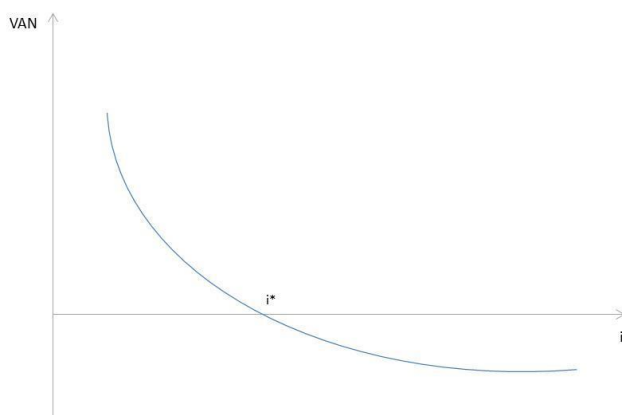
- F_t Flussi di cassa positivi liberati dal Progetto
 - F_0 Esborso iniziale
 - K Costo delle risorse finanziarie o altrimenti tasso di sconto o attualizzazione
- La formula può essere così generalizzata:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} - F_0$$

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU’

Un VAN positivo testimonia la capacità di un progetto di liberare flussi di dimensione sufficiente per ripagare l’esborso (o gli esborsi) iniziali, remunerare i capitali impiegati nell’operazione, e lasciare ancora risorse residue per ulteriori destinazioni. In altre parole, il VAN indica la ricchezza creata o distrutta da un progetto in moneta del tempo 0, cioè del momento iniziale del progetto.

La sua applicazione ai settori privati è molto intuitiva: se il VAN è positivo il progetto d’investimento è conveniente; diversamente, se è negativo, non risulta conveniente. La sua applicazione ai fini della valutazione di progetti di investimento pubblici risulta, invece, differente. Spesso i progetti di investimento pubblici sono caratterizzati da dinamiche di flussi di cassa in entrata molto limitati a causa delle tariffe e dei prezzi non remunerativi: in questo caso, qualora negativo, il VAN indica il costo al tempo 0 per la realizzazione di un progetto che potrebbe avere altre ricadute positive sulla collettività oltre a quanto quantificabile nei flussi di cassa.



Nella figura sopra rappresentata è indicato il tasso i^* , che è quel tasso che rende il VAN uguale a 0. Tassi di sconto superiori a i^* determinano un VAN negativo (allorquando la curva scende al di sotto dell’asse delle ascisse); tassi inferiori a i^* determinano un VAN positivo. Il VAN è una funzione monotona decrescente del tasso di attualizzazione e presuppone un’ipotesi implicita, cioè che i flussi generati dal progetto siano reinvestiti allo stesso tasso espresso dal costo del capitale.

Ai fini del calcolo del VAN è necessario esplicitare il valore di i , cioè il costo delle risorse finanziarie, che è il tasso a cui vengono ipoteticamente reinvestiti i flussi.

Internal Rate of Return

L’Internal Rate of Return (il cui acronimo è IRR o TIR) è infatti quel tasso di sconto i^* (come evidenziato in Figura) che rende il VAN nullo, secondo la seguente formula:

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1 + IRR)^t} = 0$$

L’IRR esprime il costo massimo del capitale che il progetto può sopportare affinché permanga la sua convenienza economica. Il costo del capitale, k , assume il ruolo di termine di confronto: se l’IRR è superiore a k , il rendimento del progetto è superiore al costo dei finanziamenti, e si genera ricchezza incrementale. Nel caso in cui l’IRR sia inferiore a k , la realizzazione del progetto imporrebbe il sostenimento di costi di finanziamento che non sarebbero compensati dai flussi liberati dalla sua gestione. L’utilizzo dell’IRR come criterio decisionale risulta abbastanza

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU’

immediato, come nel caso del VAN: se l’IRR è superiore a k , esiste convenienza a realizzare il progetto; diversamente, si distrugge ricchezza.

Il calcolo dell’IRR presenta alcune difficoltà quando i flussi di cassa negativi sono interposti a quelli positivi durante la vita del progetto, in questo caso i tassi che risolvono l’equazione potrebbero essere molteplici, a causa del numero di cambiamento dei segni dei flussi. L’IRR presenta alcuni limiti, nel senso che esso non rappresenta mai una misura puntuale della redditività del progetto analizzato. Esso esprime piuttosto il ritorno derivante da una combinazione di investimenti: l’ipotesi sottostante all’indicatore è che i flussi generati dal progetto vengano reinvestiti allo stesso tasso di rendimento.

La Scelta del Tasso di Attualizzazione

Il tasso di attualizzazione, rappresenta il costo del capitale impiegato per la realizzazione dell’investimento.

Quando i flussi rilevanti sono quelli complessivi del progetto (FCFO), il tasso di sconto è il costo medio ponderato del capitale, indicato con l’acronimo inglese WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) considera il costo di tutte le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dell’investimento (il capitale di debito apportato dai finanziatori e il capitale di rischio apportato dagli investitori). L’utilizzo di tale approccio è però possibile solo quando la struttura finanziaria è costante. Nel caso di un *project finance* tale approccio deve essere utilizzato in quanto il finanziamento è specifico per l’investimento, con un debito che viene rimborsato durante la vita del progetto, e conseguentemente la struttura finanziaria non è costante. La formula del WACC è la seguente:

$$WACC = k_d \frac{D}{D+E} (1-t) + k_e \frac{E}{D+E}$$

- k_d Costo del capitale di debito (tasso passivo dovuto al finanziatore)
- k_e Costo del capitale di rischio (rendimento atteso dall’investitore)
- D Ammontare di capitale di debito contratto per il finanziamento dell’investimento
- E Ammontare di equity dell’investitore
- $(1-t)$ Beneficio fiscale derivante dalla deducibilità degli oneri finanziari, dove t è l’aliquota dell’imposta societaria

Quando, invece, i flussi rilevanti sono quelli dell’azionista (FCFE), il tasso di sconto è il costo opportunità del capitale investito, in altre parole il rendimento che l’azionista (costo dell’Equity) si attende dal progetto per rinunciare a investimenti alternativi con lo stesso livello di rischio.

2.3 COSTRUZIONE DEI FLUSSI DI CASSA

I flussi di cassa rilevanti devono soddisfare le seguenti caratteristiche: monetari, incrementali, al netto delle conseguenze fiscali; nel caso di flussi operativi non devono considerare alcun effetto relativo agli oneri finanziari.

I flussi monetari rappresentano la base della valutazione di convenienza di progetti di investimento e di operazioni finanziarie; essi si distinguono da quelli economici (grandezze contabili), che, seguendo il principio della competenza, prescindono dal momento in cui si verificano. I flussi di cassa si registrano nel momento dell’esborso o dell’incasso effettivi.

I flussi da considerare devono essere incrementali, in altre parole essi derivano dalla comparazione tra una situazione con investimento e una senza investimento. Questo significa

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU’

che devono essere considerate tutte e solo quelle grandezze che si modificano a seguito dell’investimento oggetto di valutazione (questo criterio è di fatto soddisfatto nel caso specifico in oggetto, in quanto si valuta il progetto stand alone). Essi, inoltre, devono essere al netto delle conseguenze fiscali, derivanti da eventuali minusvalenze o plusvalenze o dall’andamento della gestione caratteristica influenzata dal progetto di investimento medesimo.

I flussi di cassa del progetto (FCFO) sono anche chiamati *unlevered*, in quanto non considerano la struttura finanziaria, dimensione che è già “catturata” dal WACC, tasso a cui sono attualizzati i flussi di cassa del progetto valutati attraverso il VAN. I flussi di cassa del Progetto sono tutti i flussi liberati dalla gestione operativa che sono quindi funzionali a pagare il capitale investito nel suo complesso. Essi quindi devono essere calcolati al lordo degli oneri finanziari. Le conseguenze fiscali derivanti dagli oneri finanziari sono, invece, considerate, poiché sono incorporate nel fattore $(1-t)$ nella formula del WACC.

I flussi di cassa dell’azionista (FCFE), anche chiamati *levered*, tengono conto delle dinamiche del finanziamento bancario (erogazione del debito durante la fase di costruzione e rimborso del debito durante la fase di gestione). Essi misurano le risorse che gli azionisti devono immettere nel progetto (*equity*) e quelle che il progetto restituisce agli azionisti

3 IPOTESI SPECIFICHE NELLA COSTRUZIONE DEL PEF

3.1 IPOTESI GENERALI

Valuta

Tutti i valori del PEF sono espressi in Euro a valore nominale.

Indicizzazione

L’ipotesi del Proponente, in considerazione di una maggiore prudenza, non è stata considerata, una indicizzazione per i ricavi di gestione. Questi ultimi subiscono un incremento gestionale ogni 5 anni dall’inizio della concessione.

Tutti i valori relativi ai costi operativi, considerano un aggiornamento per il tasso di indicizzazione pari all’1% riconducibile all’indice basato sulle previsioni economiche dell’Istituto di Statistica italiano alla data dell’elaborazione.

Orizzonte temporale e frequenza dei flussi

La durata complessiva dell’operazione è fissata in 20 anni di cui:

1. Un periodo iniziale di 0,5 anno definito “periodo di costruzione” nel corso del quale il concorrente provvederà a realizzare l’investimento e le migliorie indicate ne Disciplinare di gara.
2. Un successivo periodo di 19,5 anni definiti “periodo a regime” nel corso del quale le migliorie funzioneranno a pieno regime

I flussi di cassa sono calcolati su base annuale.

3.2 IMPOSTE

IRES & IRAP

Le imposte sui redditi sono calcolate secondo le normali regole fiscali, in particolare ai fini IRAP non considerando la deducibilità fiscale degli oneri finanziari e, dove l’informazione è stata enucleabile dai dati disponibili, per il costo del lavoro.

L’aliquota IRAP è considerata al 3,90% e l’aliquota IRES è considerata al 24,00%.

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU'

Il calcolo delle imposte considera un eventuale riporto a nuovo integrale delle perdite d'esercizio.

IVA

Nel PEF l'IVA, è puntualmente applicata sui valori riconducibili all'investimento con una aliquota del 22%, o ridotta del 10%, rispetto alle singole voci di costo; i ricavi ed i costi di gestione sono costantemente assoggettati all'applicazione dell'IVA rispetto ad ogni aliquota correlata alla tipologia di beni e servizi serviti e/o acquistati.

Coerentemente con la più probabile strategia si assume come la richiesta di rimborso del credito sull'IVA, derivante dall'investimento, avvenga dopo il primo esercizio rispetto l'esecutività dell'investimento.

TARI

Coerentemente con la tipologia d'investimento su immobile, rispetto alla categoria d'uso, così come riportato nelle delibere del Concedente, è puntualmente quantificata e rappresentata nel per per un valore indicativo sotto riportato

Tipologia Immobile	Superf.	Periodo	Imposta €	Add.Prov. €	Riduz. %	Riduz. € (*)	Totale €
Categoria - Autorimesse e magazzini senza alcuna vendita diretta Tariffa fissa: 2.38 - T. variabile: 2.14	5790 m²	01/01/2021 31/12/2021	26.170,80	1.308,54 (5%)	---	---	27.479,34
Totale TARI							27.479,00

3.3 INVESTIMENTI: COSTO DELLE OPERE

Di seguito si presentano le ipotesi adottate riguardo agli investimenti pari ad Euro 1.110.000,00 di cui oneri per la sicurezza pari ad Euro 41.150,00. Nella tabella seguente sono riportati, in particolare, il dettaglio espresso in valori monetari in relazione ai singoli interventi e al totale degli investimenti comprensive delle somme a disposizione dell'amministrazione che ammonterebbero ad Euro 90.000,00.

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL' AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU'

A	IMPORTO DEI LAVORI		€	1.110.000,00
A1)	Lavori	€	1.068.849,30	
A2)	Oneri per la sicurezza	€	41.150,70	
	Importo dei lavori a base d'asta inclusi gli oneri della sicurezza	€	1.110.000,00	
B	Altre spese		€	90.000,00
B1)	Spese tecniche	€	27.750,00	
B2)	Progettazione definitiva ed esecutiva inclusi oneri previdenziali	€	50.172,00	
B3)	Costo della proposta	€	6.438,00	
B4)	Rup	€	5.380,00	
B5)	Fideiussione	€	260,00	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	€	90.000,00	
	IMPORTO TOTALE INVESTIMENTO		€	1.200.000,00
	IVA (10%)	€	-	€ -
	IVA (22%)A1)A2)B1)B2)B3)B4)	€	263.942,80	€ 263.942,80
	IMPORTO TOTALE		€	1.463.942,80
C	STIMA VALORE DELLA CONCESSIONE EX ART 167 D. LGS 50/2016 - TOTALE DEI RICAVI AL NETTO DELL'IVA CONSEGUITI NEL CORSO DELLA CONCESSIONE		€	9.694.043,34

3.4 AMMORTAMENTI E FONDO ACCANTONAMENTO

Tutti gli ammortamenti sono effettuati sul periodo residuo di concessione (secondo l'approccio finanziario) per un valore di Euro 60.000,00, per tutti gli anni di concessione. Il dettaglio è riportato nello schema di Conto economico alla voce ammortamento. Al termine della Concessione, tutti i beni passeranno nella disponibilità del Concedente a valore residuo nullo.

Il Fondo accantonamento è stato previsto a fronte di manutenzioni straordinarie, con relativo accantonamento annuo di Euro 8.800,00 fino al raggiungimento del 19° anno. Per i successivi esercizi lo stesso verrà utilizzato per un valore annuo di Euro 112.000,00.

3.5 GESTIONE - RICAVI E COSTI

I ricavi e i costi operativi del progetto derivano dall'ampia disponibilità d'informazioni di mercato e gestionali concessi dalla Pubblica Amministrazione correlati dai dati economici gestionali elaborati rispetto l'esperienza del Proponente. Le proiezioni di ricavi e costi di gestione dipendono direttamente dalle scelte specifiche, per gli anni futuri, correlati alla capacità manageriale di generare sinergie di progetto, connessi all'evoluzione degli investimenti ed ai servizi da evadere negli anni a venire verso la Pubblica Amministrazione.

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU'**

In dettaglio i ricavi gestionali sono imputabili alle tariffe applicate agli utenti del parcheggio, così distinte:

Tariffe		
Fascia oraria	Estate	Inverno
1^ ora annualità 1-5	€ 2,00	€ 2,00
ore successive alla prima annualità 1-5	€ 1,50	€ 1,50
1^ ora annualità 6-10	€ 2,30	€ 2,30
ore successive alla prima annualità 6-10	€ 1,80	€ 1,80
1^ ora annualità 11-15	€ 2,60	€ 2,60
ore successive alla prima annualità 11-15	€ 2,30	€ 2,30
1^ ora annualità 16-20	€ 3,00	€ 3,00
ore successive alla prima annualità 16-20	€ 2,50	€ 2,50

La sommatoria delle tariffe per le diverse fasce orarie presenti, a fronte di un numero stimato di utilizzatori, si ottiene un ricavo annuo pari a complessivi Euro 359.000,00 (per i 5 esercizi), per complessivi Euro 432.000,00 per i successivi 5 anni, per complessivi Euro 604.000,00 per i rimanenti anni della concessione.

Ricavi	Avvio	6° anno	11° anno	16° anno
Ricavi tariffe parcheggio	359.420	432.786	542.628	603.974
Totale Ricavi	359.420	432.786	542.628	603.974

In dettaglio i costi di gestione (di seguito a titolo esemplificativo riportati i primi quattro esercizi della concessione), sono imputabili alle esigenze gestionali, qui di seguito rappresentate:

Costi operativi	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno
Personale	131.574	132.890	134.219	135.561	136.917	150.370	151.874	153.383	154.927
Consulenza contabile/paghe/legale/revisione	50.000	50.500	51.005	51.515	52.030	65.000	65.650	66.307	66.970
Utenze	11.000	11.110	11.221	11.333	11.447	11.561	11.677	11.793	11.911
Compensi	34.500	34.845	35.193	35.545	35.901	60.000	60.600	61.206	61.818
Tari	27.479	27.754	28.031	28.312	28.595	28.881	29.170	29.461	29.756
Manutenzione	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249
Totale costi operativi	257.553	260.129	262.730	265.357	268.011	318.965	322.155	325.376	328.630
Variazione %	n/a	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	19,0%	1,0%	1,0%	1,0%

10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
156.476	161.111	162.722	164.349	165.993	167.653	171.852	173.570	175.306	177.059	178.830
67.639	75.000	75.750	76.508	77.273	78.045	85.000	85.850	86.709	87.576	88.451
12.031	12.151	12.272	12.395	12.519	12.644	12.771	12.898	13.027	13.158	13.289
62.436	75.000	75.750	76.508	77.273	78.045	85.000	85.850	86.709	87.576	88.451
30.053	30.354	30.657	30.964	31.274	31.586	31.902	32.221	32.544	32.869	33.198
3.281	3.314	3.347	3.380	3.414	3.448	3.483	3.518	3.553	3.588	3.624
331.916	356.930	360.499	364.104	367.745	371.423	390.008	393.908	397.847	401.825	405.844
1,0%	7,5%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	5,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

La struttura del piano ricavi-costi è stata costruita articolando le linee di business espresse nella tabella denominata costi e ricavi di gestione; Tutti i valori sono stati assunti al netto di IVA. L'IVA, stata calcolata nel relativo prospetto di stato patrimoniale e considerata al fine del calcolo dei flussi di cassa.

3.6 FINANZIAMENTI SPECIFICI DEL PROGETTO

Linea Mezzi propri o Capitale sociale

Si ipotizza un apporto di capitale da parte del Proponente. per un valore complessivo di Euro 300.000 (erogato nell'anno di avvio).

Linee di finanziamento ML

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO
CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI
DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE.
COMUNE DI CEFALU'

DATI PRESTITO

Ammontare del prestito:	€	840.000,00
Tasso di interesse annuale:		3,10%
Durata in anni:		16,0
n° di rate pagamenti per anno:		1
data di inizio primo pagamento:		01/01/2022

Si prevede, inoltre, la copertura del fabbisogno finanziario per gli investimenti a mezzo finanziamento bancario della durata di 16 anni (per un importo di Euro 840.000, remunerato ad un tasso di interesse annuo complessivo del 3,10%. Il finanziamento verrà ripagato secondo un piano di ammortamento alla francese. La rata di rimborso del finanziamento ammonta ad Euro 67.385,00.

Linee di finanziamento IVA

Si prevede la copertura del valore dell'IVA maturata sui costi di realizzazione dell'investimento iniziale relativo al progetto pari a Euro 264.000 con un finanziamento *ad hoc* di pari ammontare al tasso del 2,60%. Il finanziamento verrà estinto con il rimborso dell'IVA sull'investimento e in parte residuale con cassa (con preammortamento durante il primo semestre del secondo esercizio).

3.7 COSTO DEL CAPITALE

Il costo del capitale in generale rappresenta la redditività attesa da parte degli investitori nel progetto a qualunque titolo (debito ed equity) e la sua determinazione deve essere coerente con i flussi di cassa di volta in volta analizzati.

In particolare, l'utilizzo degli FCFO presuppone l'ipotesi di una struttura finanziaria costante, che deve essere mantenuta nel progetto. Conseguentemente le proporzioni di capitale non cambiano nel tempo e quindi vale l'ipotesi che ogni singolo euro sia investito e rimborsato in proporzione costante tra i conferenti debito ed equity per tutta la durata del progetto. Per tale ragione, si è deciso di procedere nella stima del costo del capitale WACC da applicare al VAN di progetto, rispetto allo stesso indice utilizzato per altre finanze di progetto comparabili nel business. Il WACC utilizzato prudenzialmente è pari al 7,19%.

4 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Per illustrare il Piano Economico Finanziario si presentano nel seguito le Assunzioni, il Conto Economico, lo Stato Patrimoniale, il Prospetto Investimento ed Ammortamento, il Prospetto del Flusso di Cassa Operativo. Tali prospetti di sintesi sono stati realizzati sulla base delle ipotesi dettagliate nelle precedenti sezioni. Sulla base dei precedenti prospetti si presentano anche gli Indicatori di Sostenibilità Finanziaria al fine di verificare la bancabilità del Progetto.

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE. COMUNE DI CEFALU’

4.1 CONTO ECONOMICO

Si riportano i costi e ricavi di gestione

RICAVI E COSTI OPERATIVI		Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
RICAVI																					
Ricavi tariffe parcheggio																					
Ricavi		359.420	359.420	359.420	359.420	359.420	432.786	432.786	432.786	432.786	432.786	542.628	542.628	542.628	542.628	542.628	603.974	603.974	603.974	603.974	603.974
Ricavi totali		359.420	359.420	359.420	359.420	359.420	432.786	432.786	432.786	432.786	432.786	542.628	542.628	542.628	542.628	542.628	603.974	603.974	603.974	603.974	603.974
COSTI OPERATIVI																					
Costi operativi																					
Personale		122.500	123.725	124.962	126.212	127.474	140.000	141.400	142.814	144.242	145.685	150.000	151.500	153.015	154.545	156.091	160.000	161.600	163.216	164.848	166.497
Variazione %			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
TFR annuo		9.074	9.165	9.256	9.349	9.443	10.370	10.474	10.579	10.685	10.791	11.111	11.222	11.334	11.448	11.562	11.852	11.970	12.090	12.211	12.333
Consulenza contabile/paghe/legale/revisione		50.000	50.500	51.005	51.515	52.030	65.000	65.650	66.307	66.970	67.639	75.000	75.750	76.508	77.273	78.045	85.000	85.850	86.709	87.576	88.451
Variazione % (i+k)			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Utensile		11.000	11.110	11.221	11.333	11.447	11.561	11.677	11.793	11.911	12.031	12.151	12.272	12.395	12.519	12.644	12.771	12.898	13.027	13.158	13.289
Variazione % (i+k)			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Compensi		34.500	34.845	35.193	35.545	35.901	60.000	60.600	61.206	61.818	62.436	75.000	75.750	76.508	77.273	78.045	85.000	85.850	86.709	87.576	88.451
Variazione % (i+k)			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Tari		27.479	27.754	28.031	28.312	28.595	28.881	29.170	29.461	29.756	30.053	30.354	30.657	30.964	31.274	31.586	31.902	32.221	32.544	32.869	33.198
Variazione %			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Manutenzione		3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	3.380	3.414	3.448	3.483	3.518	3.553	3.588	3.624
Variazione %			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Totale costi operativi		257.553	260.129	262.730	265.357	268.011	318.965	322.155	325.376	328.630	331.916	356.930	360.499	364.104	367.745	371.423	390.008	393.908	397.847	401.825	405.844
Margine operativo lordo		101.867	99.292	96.690	94.063	91.409	113.821	110.632	107.410	104.156	100.870	185.698	182.129	178.524	174.883	171.205	213.966	210.066	206.127	202.149	198.131

Costituenda A.T.I.
Operazioni e Servizi Portuali Palermo S.r.l.
Central Parking di Sergio Schimmenti & C. S.a.s
Piano Torre S.r.l.

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE. COMUNE DI CEFALU’

Si riportano nel seguito il Conto Economico completo che considera anche le linee di finanziamento e le imposte calcolate considerando l’integrale riporto a nuovo di possibili perdite pregresse. Sulla base di tale Conto Economico si procederà nel costruire i flussi di cassa dell’Azionista utilizzati per valutare la convenienza economica dell’investimento considerando il Progetto e il relativo finanziamento.

CONTO ECONOMICO	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
Ricavi																				
Ricavi tariffe parcheggio	359.420	359.420	359.420	359.420	359.420	432.786	432.786	432.786	432.786	432.786	542.628	542.628	542.628	542.628	542.628	603.974	603.974	603.974	603.974	603.974
Totale Ricavi	359.420	359.420	359.420	359.420	359.420	432.786	432.786	432.786	432.786	432.786	542.628	542.628	542.628	542.628	542.628	603.974	603.974	603.974	603.974	603.974
Variazione %	n/a	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Costi operativi	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
Personale	131.574	132.890	134.219	135.591	136.917	150.370	151.874	153.393	154.927	156.476	161.111	162.722	164.349	165.993	167.653	171.852	173.570	175.308	177.059	178.830
Consulenza contabile/paghe/legale/revisione	50.000	50.500	51.005	51.515	52.030	65.000	65.650	66.307	66.970	67.639	75.000	75.750	76.508	77.273	78.045	85.000	85.850	86.709	87.576	88.451
Utenze	11.000	11.110	11.221	11.333	11.447	11.561	11.677	11.793	11.911	12.031	12.151	12.272	12.395	12.519	12.644	12.771	12.898	13.027	13.158	13.289
Compensi	34.500	34.845	35.193	35.545	35.901	60.000	60.600	61.206	61.818	62.436	75.000	75.750	76.508	77.273	78.045	85.000	85.850	86.709	87.576	88.451
Tali	27.476	27.754	28.031	28.312	28.595	28.881	29.170	29.461	29.756	30.053	30.354	30.657	30.964	31.274	31.586	31.902	32.221	32.544	32.869	33.198
Manutenzione	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.248	3.281	3.314	3.347	3.380	3.414	3.448	3.483	3.518	3.553	3.588	3.624
Totale costi operativi	257.553	260.129	262.730	265.357	268.011	318.965	322.155	325.376	328.630	331.916	356.930	360.499	364.104	367.745	371.423	390.008	393.908	397.847	401.825	405.844
Variazione %	n/a	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	19.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	7.3%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	5.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Margine operativo lordo	101.867	99.292	96.690	94.063	91.409	113.821	110.632	107.410	104.156	100.870	185.698	182.129	178.524	174.883	171.205	213.966	210.066	206.127	202.149	198.131
Variazione %	n/a	-2.5%	-2.6%	-2.7%	-2.8%	24.5%	-2.8%	-3.0%	-3.2%	-3.3%	84.1%	-1.9%	-2.0%	-2.1%	-2.2%	25.0%	-1.8%	-1.9%	-2.0%	-2.0%
CTRL MOL	101.867	99.292	96.690	94.063	91.409	113.821	110.632	107.410	104.156	100.870	185.698	182.129	178.524	174.883	171.205	213.966	210.066	206.127	202.149	198.131
Ammortamento investimento	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Accantonamento manutenzioni	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Totale ammortamenti	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000
Variazione %	n/a	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Interessi su linea di credito principale (A)	26.040	24.758	23.437	22.074	20.670	19.222	17.729	16.189	14.602	12.966	11.279	9.540	7.746	5.897	3.991	2.026	-	-	-	-
Interessi su linea di credito IVA (B)	6.845	3.404	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su tesoreria	-	1.224	905	1.181	1.406	1.827	2.188	2.384	2.652	3.143	4.323	4.306	4.526	4.728	4.912	5.387	6.200	7.100	7.926	7.594
Totale interessi passivi	31.661	27.257	22.256	20.669	19.043	17.054	15.344	13.537	11.697	9.823	6.955	5.234	3.220	1.169	921	3.561	6.290	7.106	7.926	7.564
Risultato ante imposte e tasse	10.206	12.034	14.434	13.395	12.366	28.767	27.287	25.873	24.459	23.047	110.743	108.895	107.304	105.714	104.126	149.528	148.356	145.233	142.075	145.695
IRES	-	2.449	2.888	3.464	3.215	2.968	6.904	6.549	6.210	5.870	5.531	26.578	26.135	25.753	25.371	24.990	35.887	35.605	34.856	34.098
IRAP	-	8.110	8.074	8.038	8.002	7.965	10.303	10.261	10.218	10.175	10.132	14.111	14.063	14.016	13.968	16.022	15.970	15.918	15.865	15.811
Imposte e tasse	-	10.559	10.962	11.502	11.216	10.933	17.208	16.810	16.428	16.045	15.663	40.689	40.198	39.769	39.339	38.910	51.909	51.575	50.773	49.962
Utilite/perdita netti	-	353	1.072	2.932	2.178	1.433	11.560	10.477	9.445	8.414	7.384	70.954	68.697	67.535	66.375	65.217	97.619	96.781	94.459	92.112

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE. COMUNE DI CEFALU’

4.2 STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
Attivo																				
Investimento	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Fondo ammortamento fine periodo	60.000 -	120.000 -	180.000 -	240.000 -	300.000 -	360.000 -	420.000 -	480.000 -	540.000 -	600.000 -	660.000 -	720.000 -	780.000 -	840.000 -	900.000 -	960.000 -	1.020.000 -	1.080.000 -	1.140.000 -	1.200.000
Valore netto	1.140.000	1.080.000	1.020.000	960.000	900.000	840.000	780.000	720.000	660.000	600.000	540.000	480.000	420.000	360.000	300.000	240.000	180.000	120.000	60.000	-
Totale immobilizzazioni	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Fondo ammortamento fine periodo	60.000 -	120.000 -	180.000 -	240.000 -	300.000 -	360.000 -	420.000 -	480.000 -	540.000 -	600.000 -	660.000 -	720.000 -	780.000 -	840.000 -	900.000 -	960.000 -	1.020.000 -	1.080.000 -	1.140.000 -	1.200.000
Totale immobilizzazioni nette	1.140.000	1.080.000	1.020.000	960.000	900.000	840.000	780.000	720.000	660.000	600.000	540.000	480.000	420.000	360.000	300.000	240.000	180.000	120.000	60.000	-
CreditI IVA	199.008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tesoreria fine periodo	123.635	91.387	119.261	142.030	164.289	218.951	240.795	267.891	293.441	317.414	436.665	434.900	457.161	477.572	496.137	564.333	635.265	717.658	800.492	763.961
TOTALE ATTIVO	1.462.643	1.171.387	1.139.261	1.102.030	1.064.289	1.058.951	1.020.795	987.891	953.441	917.414	976.665	914.900	877.161	837.572	796.137	804.333	815.265	837.658	860.492	763.961
Passivo																				
Capitale sociale	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
Riserva legale	-	-	54	200	309	381	959	1.483	1.955	2.376	2.745	6.248	9.682	13.059	16.378	19.639	24.520	29.359	34.082	38.687
Dividendi accantonati	-	-	665	2.785	2.070	1.362	10.982	9.953	8.973	7.993	7.015	66.551	65.262	64.158	63.056	61.956	92.738	91.942	89.736	87.506
Dividendi pagati	-	-	665	2.785	2.070	1.362	10.982	9.953	8.973	7.993	7.015	66.551	65.262	64.158	63.056	61.956	92.738	91.942	89.736	87.506
Altre riserve e/o perdite pregresse	-	353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile/Perdita dell'esercizio	353	1.072	2.932	2.178	1.433	11.560	10.477	9.445	8.414	7.384	70.054	68.697	67.535	66.375	65.217	97.619	96.781	94.459	92.112	94.917
Mezzi propri	359.647	360.719	362.986	362.379	361.743	371.941	371.436	370.928	370.369	369.760	432.799	434.945	437.218	439.434	441.595	477.258	481.300	483.818	486.194	493.604
Finanziamento	798.655	756.028	712.079	666.768	620.052	571.889	522.232	471.036	418.252	363.833	307.726	249.880	190.241	128.753	65.359	0	0	0	0	0
Linee IVA	264.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale linee di credito	1.062.655	756.028	712.079	666.768	620.052	571.889	522.232	471.036	418.252	363.833	307.726	249.880	190.241	128.753	65.359	0	0	0	0	0
Fondo accantonamento manutenzioni	-	-	-	-	-	8.000	16.000	24.000	32.000	40.000	48.000	56.000	64.000	72.000	80.000	88.000	96.000	104.000	112.000	-
Fondo TFR	9.074	18.239	27.495	36.844	46.287	56.657	67.131	77.710	88.395	99.186	110.297	121.520	132.854	144.302	155.864	167.716	179.686	191.776	203.987	216.320
DebitI (crediti) verso erario	10.559	403	540	286	284	6.275	398	382	382	383	25.026	491	430	430	430	12.999	333	802	811	815
DebitI IVA	-	16.213	16.177	16.141	16.105	19.419	19.375	19.331	19.286	19.241	24.869	24.819	24.769	24.718	24.667	27.594	27.538	27.481	27.424	27.368
DebitI verso Personale	10.208	10.310	10.414	10.518	10.623	11.667	11.783	11.901	12.020	12.140	12.500	12.625	12.751	12.879	13.008	13.333	13.467	13.601	13.737	13.875
DebitI verso Consulenza contabile/paghe/legale/revisione	5.083	5.134	5.186	5.237	5.290	6.608	6.674	6.741	6.809	6.877	7.625	7.701	7.778	7.856	7.935	8.642	8.728	8.815	8.904	8.993
DebitI verso utenze	2.237	1.130	1.141	1.152	1.164	1.175	1.187	1.199	1.211	1.223	1.235	1.248	1.260	1.273	1.285	1.298	1.311	1.324	1.338	1.351
DebitI verso Compensi	2.875	2.904	2.933	2.962	2.992	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	6.250	6.313	6.376	6.439	6.504	7.083	7.154	7.226	7.298	7.371
Totale debiti commerciali	20.708	19.786	19.984	20.184	20.385	24.771	25.019	25.269	25.522	25.777	27.947	28.227	28.509	28.794	29.082	30.711	31.018	31.328	31.641	31.958
TOTALE PASSIVO	1.462.643	1.171.387	1.139.261	1.102.030	1.064.289	1.058.951	1.020.795	987.891	953.441	917.414	976.665	914.900	877.161	837.572	796.137	804.333	815.265	837.658	860.492	763.961

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE. COMUNE DI CEFALU’

4.3 PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA OPERATIVI

CASH FLOW	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Ricavi operativi	359.430	359.430	359.430	359.430	359.430	432.786	432.786	432.786	432.786	432.786	542.638	542.638	542.638	542.638	542.638	603.974	603.974	603.974	603.974	603.974	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
IVA su Ricavi operativi	79.072	79.072	79.072	79.072	79.072	95.213	95.213	95.213	95.213	95.213	119.378	119.378	119.378	119.378	119.378	132.874	132.874	132.874	132.874	132.874	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Costi operativi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Personale	-	122.500	-	123.775	-	124.962	-	126.212	-	127.474	-	140.000	-	141.400	-	142.814	-	144.342	-	145.885	-	150.000	-	151.500	-	153.015	-	154.545	-	156.091	-	160.000	-	161.600	-	163.216	-	164.848	-	166.497	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Consulenza contabile/paghe/legale/revisione	-	30.000	-	30.500	-	31.005	-	31.515	-	32.030	-	65.000	-	65.850	-	66.707	-	67.569	-	68.436	-	75.000	-	75.750	-	76.508	-	77.273	-	78.045	-	85.000	-	85.800	-	86.609	-	87.376	-	88.461	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Utenze	-	11.000	-	11.100	-	11.221	-	11.333	-	11.467	-	11.561	-	11.677	-	11.793	-	11.911	-	12.031	-	12.151	-	12.272	-	12.395	-	12.519	-	12.644	-	12.771	-	12.898	-	13.027	-	13.158	-	13.289	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Compensi	-	34.500	-	34.845	-	35.193	-	35.545	-	35.901	-	60.000	-	60.600	-	61.206	-	61.818	-	62.436	-	75.000	-	75.750	-	76.508	-	77.273	-	78.045	-	85.000	-	85.800	-	86.609	-	87.376	-	88.461	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Tali	-	22.479	-	22.754	-	23.031	-	23.312	-	23.595	-	38.800	-	39.170	-	39.540	-	39.904	-	40.274	-	30.000	-	30.657	-	31.314	-	31.971	-	32.628	-	33.284	-	33.940	-	34.597	-	35.254	-	35.911	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Manutenzione	-	3.000	-	3.030	-	3.060	-	3.091	-	3.122	-	3.153	-	3.185	-	3.216	-	3.249	-	3.281	-	3.314	-	3.347	-	3.380	-	3.414	-	3.448	-	3.482	-	3.516	-	3.550	-	3.584	-	3.618	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Totale costi operativi	-	248.479	-	250.964	-	253.473	-	256.008	-	258.568	-	308.999	-	311.681	-	314.798	-	317.946	-	321.125	-	345.819	-	349.277	-	352.770	-	356.297	-	359.860	-	378.156	-	381.937	-	385.757	-	389.614	-	393.510	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
IRIS e IRAP	-	-	-	21.118	-	11.365	-	12.042	-	10.930	-	10.649	-	23.483	-	16.412	-	16.946	-	15.663	-	15.280	-	65.715	-	39.708	-	39.339	-	38.909	-	38.480	-	64.908	-	51.242	-	49.971	-	49.151	-	815	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
IVA annuale	-	-	-	64.852	-	66.709	-	64.421	-	67.675	-	77.501	-	77.323	-	77.145	-	76.964	-	98.476	-	98.277	-	98.078	-	97.879	-	97.680	-	97.481	-	102.599	-	102.376	-	102.151	-	101.924	-	101.694	-	815	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Costi operativi + imposte e tasse	-	248.479	-	336.934	-	329.548	-	332.616	-	333.919	-	396.920	-	412.664	-	408.533	-	411.126	-	413.752	-	460.575	-	514.269	-	491.553	-	494.509	-	497.437	-	527.234	-	557.221	-	547.150	-	549.509	-	527.716	-	815	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Flusso di cassa economico	190.951	108.466	105.957	106.457	125.511	133.787	139.867	138.853	138.867	136.867	146.919	143.369	143.260	143.260	143.260	158.814	158.053	157.048	156.043	156.043	166.213	162.519	162.410	162.301	162.192	162.083	161.974	161.865	161.756	161.647	161.538	161.429	161.320	161.211	161.102	160.993	160.884	160.775	160.666	160.557	160.448	160.339	160.230	160.121	160.012	159.903	159.794	159.685	159.576	159.467	159.358	159.249	159.140	159.031	158.922	158.813	158.704	158.595	158.486	158.377	158.268	158.159	158.050	157.941	157.832	157.723	157.614	157.505	157.396	157.287	157.178	157.069	156.960	156.851	156.742	156.633	156.524	156.415	156.306	156.197	156.088	155.979	155.870	155.761	155.652	155.543	155.434	155.325	155.216	155.107	154.998	154.889	154.780	154.671	154.562	154.453	154.344	154.235	154.126	154.017	153.908	153.799	153.690	153.581	153.472	153.363	153.254	153.145	153.036	152.927	152.818	152.709	152.600	152.491	152.382	152.273	152.164	152.055	151.946	151.837	151.728	151.619	151.510	151.401	151.292	151.183	151.074	150.965	150.856	150.747	150.638	150.529	150.420	150.311	150.202	150.093	149.984	149.875	149.766	149.657	149.548	149.439	149.330	149.221	149.112	149.003	148.894	148.785	148.676	148.567	148.458	148.349	148.240	148.131	148.022	147.913	147.804	147.695	147.586	147.477	147.368	147.259	147.150	147.041	146.932	146.823	146.714	146.605	146.496	146.387	146.278	146.169	146.060	145.951	145.842	145.733	145.624	145.515	145.406	145.297	145.188	145.079	144.970	144.861	144.752	144.643	144.534	144.425	144.316	144.207	144.098	143.989	143.880	143.771	143.662	143.553	143.444	143.335	143.226	143.117	143.008	142.899	142.790	142.681	142.572	142.463	142.354	142.245	142.136	142.027	141.918	141.809	141.700	141.591	141.482	141.373	141.264	141.155	141.046	140.937	140.828	140.719	140.610	140.501	140.392	140.283	140.174	140.065	139.956	139.847	139.738	139.629	139.520	139.411	139.302	139.193	139.084	138.975	138.866	138.757	138.648	138.539	138.430	138.321	138.212	138.103	137.994	137.885	137.776	137.667	137.558	137.449	137.340	137.231	137.122	137.013	136.904	136.795	136.686	136.577	136.468	136.359	136.250	136.141	136.032	135.923	135.814	135.705	135.596	135.487	135.378	135.269	135.160	135.051	134.942	134.833	134.724	134.615	134.506	134.397	134.288	134.179	134.070	133.961	133.852	133.743	133.634	133.525	133.416	133.307	133.198	133.089	132.980	132.871	132.762	132.653	132.544	132.435	132.326	132.217	132.108	131.999	131.890	131.781	131.672	131.563	131.454	131.345	131.236	131.127	131.018	130.909	130.800	130.691	130.582	130.473	130.364	130.255	130.146	130.037	129.928	129.819	129.710	129.601	129.492	129.383	129.274	129.165	129.056	128.947	128.838	128.729	128.620	128.511	128.402	128.293	128.184	128.075	127.966	127.857	127.748	127.639	127.530	127.421	127.312	127.203	127.094	126.985	126.876	126.767	126.658	126.549	126.440	126.331	126.222	126.113	126.004	125.895	125.786	125.677	125.568	125.459	125.350	125.241	125.132	125.023	124.914	124.805	124.696	124.587	124.478	124.369	124.260	124.151	124.042	123.933	123.824	123.715	123.606	123.497	123.388	123.279	123.170	123.061	122.952	122.843	122.734	122.625	122.516	122.407	122.298	122.189	122.080	121.971	121.862	121.753	121.644	121.535	121.426	121.317	121.208	121.099	120.990	120.881	120.772	120.663	120.554	120.445	120.336	120.227	120.118	120.009	119.900	119.791	119.682	119.573	119.464	119.355	119.246	119.137	119.028	118.919	118.810	118.701	118.592	118.483	118.374	118.265	118.156	118.047	117.938	117.829	117.720	117.611	117.502	117.393	117.284	117.175	117.066	116.957	116.848	116.739	116.630	116.521	116.412	116.303	116.194	116.085	115.976	115.867	115.758	115.649	115.540	115.431	115.322	115.213	115.104	114.995	114.886	114.777	114.668	114.559	114.450	114.341	114.232	114.123	114.014	113.905	113.796	113.687	113.578	113.469	113.360	113.251	113.142	113.033	112.924	112.815	112.706	112.597	112.488	112.379	112.270	112.161	112.052	111.943	111.834	111.725	111.616	111.507	111.398	111.289	111.180	111.071	110.962	110.853	110.744	110.635	110.526	110.417	110.308	110.199	110.090	109.981	109.872	109.763	109.654	109.545	109.436	109.327	109.218	109.109	109.000	108.891	108.782	108.673	108.564	108.455	108.346	108.237	108.128	108.019	107.910	107.801	107.692	107.583	107.474	107.365	107.256	107.147	107.038	106.929	106.820	106.711	106.602	106.493	106.384	106.275	106.166	106.057	105.948	105.839	105.730	105.621	105.512	105.403	105.294	105.185	105.076	104.967	104.858	104.749	104.640	104.531	104.422	104.313	104.204	104.095	103.986	103.877	103.768	103.659	103.550	103.441	103.332	103.223	103.114	103.005	102.896	102.787	102.678	102.569	102.460	102.351	102.242	102.133	102.024	101.915	101.806	101.697	101.588	101.479	101.370	101.261	101.152	101.043	100.934	100.825	100.716	100.607	100.498	100.389	100.280	100.171	100.062	99.953	99.844	99.735	99.626	99.517	99.408	99.299	99.190	99.081	98.972	98.863	98.754	98.645	98.536	98.427	98.318	98.209	98.100	97.991	97.882	97.773	97.664	97.555	97.446	97.337	97.228	97.119	97.010	96.901	96.792	96.683	96.574	96.465	96.356	96.247	96.138	96.029	95.920	95.811	95.702	95.593	95.484	95.375	95.266	95.157	95.048	94.939	94.830	94.721	94.612	94.503	94.394	94.285	94.176	94.067	93.958	93.849	93.740	93.631	93.522	93.413	93.304	93.195	93.086	92.977	92.868	92.759	92.650	92.541	92.4

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE. COMUNE DI CEFALU’

4.4 PROSPETTO INVESTIMENTO ED AMMORTAMENTO

INVESTIMENTI E AMMORTAMENTI		Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno
Investimenti																					
Lavori	1.110.000	1.110.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% dell'anno)		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avanzamento lavori (% totale)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Investimenti cumulati		1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000	1.110.000
Oneri per la sicurezza																					
Oneri per la sicurezza	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% dell'anno)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avanzamento lavori (% totale)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Investimenti cumulati		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese tecniche																					
Spese tecniche	27.750	27.750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% dell'anno)		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avanzamento lavori (% totale)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Investimenti cumulati		27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750	27.750
Progettazione definitiva ed esecutiva inclusi oneri previdenziali																					
Progettazione definitiva ed esecutiva inclusi oneri previdenziali	50.172	50.172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% dell'anno)		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avanzamento lavori (% totale)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Investimenti cumulati		50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172	50.172
Costo della proposta																					
Costo della proposta	6.438	6.438	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% dell'anno)		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avanzamento lavori (% totale)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Investimenti cumulati		6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438	6.438
Rip																					
Rip	5.640	5.640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% dell'anno)		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avanzamento lavori (% totale)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Investimenti cumulati		5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640	5.640
Totale investimenti	1.200.000	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% dell'anno)		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avanzamento lavori (% totale)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Investimenti cumulati		1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Totale dovuto escluso IVA																					
Totale dovuto escluso IVA	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA su investimenti																					
IVA su investimenti	Aliquota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA	10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA	22%	264.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale IVA		264.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborsi IVA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito IVA	264.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamento investimenti																					
Investimenti A																					
Importo lordo da ammortizzare	1.200.000	1.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimento cumulato	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Importo contribuito in c/capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Importo netto da ammortizzare	1.200.000	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo ammortamento inizio periodo																					
Fondo ammortamento inizio periodo	60.000	60.000	120.000	180.000	240.000	300.000	360.000	420.000	480.000	540.000	600.000	660.000	720.000	780.000	840.000	900.000	960.000	1.020.000	1.080.000	1.140.000	1.140.000
Fondo ammortamento dell'anno																					
Fondo ammortamento dell'anno	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Fondo ammortamento fine periodo																					
Fondo ammortamento fine periodo	60.000	120.000	180.000	240.000	300.000	360.000	420.000	480.000	540.000	600.000	660.000	720.000	780.000	840.000	900.000	960.000	1.020.000	1.080.000	1.140.000	1.140.000	1.200.000
Residuo da ammortizzare																					
Residuo da ammortizzare	1.200.000	1.140.000	1.080.000	1.020.000	960.000	900.000	840.000	780.000	720.000	660.000	600.000	540.000	480.000	420.000	360.000	300.000	240.000	180.000	120.000	60.000	

Costituenda A.T.I.

Operazioni e Servizi Portuali Palermo S.r.l.
Central Parking di Sergio Schimmenti & C. S.a.s
Piano Torre S.r.l.

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO CON RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE. COMUNE DI CEFALU’

4.4 INDICATORI DI SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Si riportano nel seguito i principali indicatori di redditività lungo la durante l’intera vita del Progetto. In particolare si evidenzia con sottolineatura gli indicatori di reddito (VAN, TIR) durante la fase di Gestione del Progetto.

RATIOS	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno
Parametri di base																					
Tassi di attualizzazione:																					
- Tasso di rendimento capitale di rischio	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%
- costo medio del capitale investito	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%
Flusso di cassa disponibile per rimborsi	196.642	37.636	94.744	91.534	90.087	121.242	97.827	101.782	99.003	96.208	189.328	127.866	150.383	147.226	144.095	191.950	157.381	167.229	164.645	43.411	-630.357
Rata linea di credito principale	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	-67.385	0	0	0	0	0
Debito residuo del periodo	798.655	756.028	712.079	666.768	620.052	571.889	522.232	471.036	418.252	363.833	307.726	249.880	190.241	128.753	65.359	0	0	0	0	0	0
Calcolo Loan Life Cover Ratio																					
Flusso di cassa disponibile per rimborsi	196.642	37.636	94.744	91.534	90.087	121.242	97.827	101.782	99.003	96.208	189.328	127.866	150.383	147.226	144.095	191.950	0	0	0	0	0
A) VAN Flusso di cassa disp. per rimb.	1.532.040	1.379.827	1.382.206	1.327.546	1.274.511	1.221.385	1.135.564	1.070.668	999.935	929.930	860.690	696.322	588.650	495.338	321.317	186.540	0	0	0	0	0
B) Reserve Account	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A) - B)	1.532.040	1.379.827	1.382.206	1.327.546	1.274.511	1.221.385	1.135.564	1.070.668	999.935	929.930	860.690	696.322	588.650	495.338	321.317	186.540	0	0	0	0	0
Debito residuo del periodo	798.655	756.028	712.079	666.768	620.052	571.889	522.232	471.036	418.252	363.833	307.726	249.880	190.241	128.753	65.359	0	0	0	0	0	0
LLCR	1,92	1,83	1,94	1,99	2,06	2,14	2,17	2,27	2,39	2,56	2,80	2,79	3,09	3,54	4,92 N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		MIN																			
		MEDIA																			
		MAX																			
Calcolo Annual Debt Cover Ratio																					
Flusso di cassa disponibile per rimborsi	196.642	37.636	94.744	91.534	90.087	121.242	97.827	101.782	99.003	96.208	189.328	127.866	150.383	147.226	144.095	191.950	157.381	167.229	164.645	43.411	-630.357
Rata linea di credito principale	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	67.385	0	0	0	0	0
Riserva di liquidità		45.000																			
DSCR	2,92	1,23	1,41	1,36	1,34	1,80	1,45	1,51	1,47	1,43	2,81	1,90	2,23	2,18	2,14	2,85 N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		MIN																			
		MEDIA																			
		MAX																			
TIR/IRR del progetto (all equity - prima delle tasse)																					
Investimenti e Manutenzioni straordinarie	-1.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-112.000	0
Edorsori IVA	-278.080	1.992	-14.399	-14.543	-14.688	-14.223	-17.756	-17.934	-18.113	-18.294	-14.274	-20.151	-20.353	-20.556	-20.762	-19.293	-22.554	-22.780	-23.008	-54.038	-21.264
Rimborsi IVA	0	199.008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa economico lordo	190.014	122.677	120.310	117.919	115.504	141.729	138.818	135.878	132.909	129.911	216.712	213.452	210.161	206.836	203.478	248.094	244.535	240.941	237.311	258.284	0
Variazione del capitale circolante	20.708	-922	198	200	202	4.386	248	250	253	255	2.171	279	282	285	288	1.629	307	310	313	316	-31.958
Flusso di cassa oper. ante imposte	-1.267.358	322.754	106.109	103.576	101.018	131.891	121.309	118.195	115.049	111.871	204.608	193.581	190.090	186.565	183.004	230.430	222.288	218.471	214.616	92.563	-53.321
VAN		372.492,16																			
TIR		10,87%																			
Tasso di attualizzazione		7,19%																			
IRR del progetto (all equity - dopo le tasse)																					
Imposte e tasse	-18.158	-17.504	-16.844	-16.177	-15.503	-23.533	-22.725	-21.909	-21.085	-20.252	-44.590	-43.686	-42.774	-41.852	-40.921	-39.286	-38.298	-37.300	-36.292	-35.284	0
Flusso di cassa oper. post imposte	-1.285.516	305.250	89.265	87.399	85.514	108.358	98.585	96.286	93.964	91.619	160.018	149.894	147.317	144.713	142.084	177.144	169.990	167.171	164.324	43.600	-53.321
VAN		57.598,72																			
TIR		7,81%																			
Tasso di attualizzazione		7,19%																			
TIR degli azionisti pre tax																					
Versamenti di capitale	0	-360.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360.000
Flusso di cassa per gli azionisti	-360.000	10.559	11.628	14.288	13.286	12.295	28.189	26.763	25.401	24.039	22.678	107.240	105.460	103.927	102.395	100.865	144.647	143.517	140.510	137.469	544.382
Flusso di cassa cumulo	-360.000	-349.441	-337.813	-323.526	-310.240	-297.945	-269.756	-242.993	-217.592	-193.553	-170.875	-63.635	41.825	145.752	248.148	349.013	493.660	637.177	777.687	915.156	1.459.538
VAN		280.588,48																			
TIR		11,83%																			
Tasso di attualizzazione		7,19%																			
TIR degli azionisti post tax																					
Versamenti di capitale	-360.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360.000
Dividendi	0	0	665	2.785	2.070	1.362	10.982	9.953	8.973	7.993	7.015	66.551	65.262	64.158	63.056	61.956	92.738	91.942	89.736	87.506	94.917
Riserve di utili																					38.687
Flusso di cassa per gli azionisti	-360.000	0	665	2.785	2.070	1.362	10.982	9.953	8.973	7.993	7.015	66.551	65.262	64.158	63.056	61.956	92.738	91.942	89.736	87.506	493.604
Flusso di cassa cumulo	-360.000	-360.000	-359.335	-356.549	-354.480	-351.118	-342.136	-332.183	-323.210	-315.217	-308.202	-241.650	-176.388	-112.230	-49.174	12.782	105.520	197.462	287.198	374.705	868.309
															OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK
VAN		33.541,60																			
TIR		7,80%																			
Payback period		16° anno																			
Tasso di attualizzazione		7,19%																			
Payback period		16° anno																			

Costituenda A.T.I.
Operazioni e Servizi Portuali Palermo S.r.l.
Central Parking di Sergio Schimmenti & C. S.a.s
Piano Torre S.r.l.

5 RISULTATI DI SINTESI E CONCLUSIONI

6 ALTRI PROSPETTI ALLEGATI

Costituenda A.T.I.

Operazioni e Servizi Portuali Palermo S.r.l.
Central Parking di Sergio Schimmenti & C. S.a.s
Piano Torre S.r.l.

AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’AFFIDAMENTO CON
RICORSO AL PROJECT FINANCING DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI
MANUTENZIONE DEL PARCHEGGIO DI VIA GIOVANNI VERGA E DELLA SUA GESTIONE. COMUNE DI
CEFALU’

Costituenda A.T.I.

Operazioni e Servizi Portuali Palermo S.r.l.
Central Parking di Sergio Schimmenti & C. S.a.s
Piano Torre S.r.l.